

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 42/2024 R.G.

promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE

CREDITORE INTERVENUTO

CREDITORE INTERVENUTO

contro

DEBITORE ESECUTATO

Ill.mo Sig. GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dr. ALBERTO CAPPELLINI

il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista veniva nominato Perito Estimatore nell' esecuzione di cui l'epigrafe con provvedimento del 18/04/2024, notificato in data 19/04/2024.

In data 21/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, secondo le modalità telematiche indicate e in conformità al modello previsto.

Allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

- 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: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) 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 cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

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

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

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

8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia

la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

9) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di 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 corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

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

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

12) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;*

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

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

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

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

17) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; etc.) 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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;*

18) *Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel il 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 reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;*

19) *se l'immobile 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;

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

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

OPERAZIONI PERITALI

➤ acquisito telematicamente il fascicolo di causa, lo scrivente verificava documentalmente natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati;

➤ preliminarmente si verificava la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c ed in particolare si accertava che il Legale del Creditore Procedente depositava nei termini previsti, sia l'istanza di vendita che la relazione notarile;

➤ accertato risulta altresì l'adempimento (ex art. 498) in merito all'avviso dei Creditori iscritti;

➤ in merito, invece all'avviso ai Comproprietari non Esecutati (ex art. 599) non vi è motivo, trattasi infatti di diritti di proprietà pignorati per l'intero;

➤ il giorno **05 giugno 2024 alle ore 16:00**, come dichiarato in sede di giuramento, si iniziavano le operazioni peritali presso il proprio studio in Corso Cavour 20, con la preliminare verifica della documentazione in atti, nessuno delle Parti interessate interveniva;

➤ La comunicazione a/r 1 con prova di consegna, inoltrata al Debitore Esecutato [REDACTED] veniva riconsegnata allo scrivente con la dicitura "Il Destinatario è sconosciuto"

(Allegato n. 1: Comunicazione inizio operazioni peritali)

➤ in data 05/06/2024 si chiedeva a mezzo e.mail a [REDACTED] copia dell'atto di compravendita degli immobili di cui il pignoramento così come individuati nella relazione notarile. L'atto veniva, nel medesimo giorno acquisito sempre a mezzo e.mail. **(Allegato n. 2:**

Corrispondenza e acquisizione copia atto di provenienza);

➤ si inviava in data 16/07/2024 una comunicazione con racc. a/r al Debitore Esecutato e via pec al Custode IVG e al Legale del Creditore Procedente, nella quale si indicava l'accesso per i rilievi presso l'u.i. pignorata in Todi, Via della Cupa, n. 18 fissato per il giorno 24/07/2024, alle ore 15:00 e seguenti. **(Allegato n. 3: Comunicazione di accesso in loco);**

➤ alla data ed ora fissata pertanto si effettuava un accesso presso l'u.i., oggetto di pignoramento alla presenza della propria Collaboratrice di studio [REDACTED] del Funzionario IVG [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] attuale Occupante del bene. In quella sede, si effettuava una verifica con rilievo dell'u.i., sulla base delle planimetrie catastali, verificandone, natura, stato e destinazione, illustrando il tutto con servizio fotografico illustrativo. Il verbale di accesso, redatto dal Custode IVG risulta essere agli atti in quanto depositato telematicamente in data 26/07/2024.

➤ Relativamente alla regolarità urbanistica dell'u.i., avendo accertato in sede di sopralluogo, che l'u.i. è stata oggetto di ristrutturazione a seguito di compravendita, lo scrivente effettuava, presso il Comune di Todi- VI° Settore Urbanistica e Gestione del Territorio, domanda di accesso atti a mezzo pec, in data 29/07/2024. La richiesta veniva acquisita dagli Uffici Competenti con protocollo n. 0024051/2024 del 29/07/2024. In data 01/08/2024 l'Ufficio Competente richiedeva l'integrazione della pratica con l'invio della visura storica che veniva regolarmente inoltrata.

L'acquisizione dei titoli concessori avveniva nella data del 10/09/2024 con un accesso concordato presso l'Ufficio Competente e verifica dei titoli con estrazione delle copie dei titoli con relativi elaborati progettuali.

(Allegato n. 4: Corrispondenza per accesso atti);

➤ A seguito di esplicita richiesta, in data 22/07/2024 si inoltrava a mezzo pec al Custode IVG la copia della mancata consegna della racc. a/r della comunicazione di cui sopra inoltrata al Debitore Esecutato **(Allegato n. 5: Corrispondenza con Custode IVG).**

➤ Circa lo **stato di possesso dell'u.i.**, avendo verificato lo stato di occupazione dell'unità pignorata da parte [REDACTED] ed avendo avuto specifica richiesta da parte del Custode IVG, lo scrivente in data 25/07/2024 effettuava una richiesta informazioni presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Registro. La richiesta veniva protocollata in data 26/07/2024 con n. 146275. Successivamente, in data 27/08/2024 l'Ufficio del Registro, chiedeva allo scrivente l'invio della pec di nomina da parte del Tribunale, tale richiesta veniva prontamente evasa in pari data e la comunicazione veniva protocollata in data 28/08/2024 al n. 160855.

Infine, non avendo alcun riscontro alle comunicazioni di cui sopra, recentemente in data 23/09/2024, lo scrivente effettuava il sollecito dell'evasione della pratica, protocollato in data 23/09/2024 al n. 177906.

Al riguardo in data 30/09/2024 l'Agenzia delle Entrate -Ufficio del Registro inviava una comunicazione via pec con indicati gli estremi di un contratto di locazione in capo al Debitore Esecutato e relativo all'u.i. oggetto della presente evidenziando che il testo del contratto è conservato da parte del Richied [REDACTED]

Su esplicita richiesta di acquisire copia del contratto di locazione, effettuata via pec in data 30/09/2024 da parte dello scrivente, con prot. del 01-10-2024 al n. 184124, l'Ufficio precisava che il contratto in oggetto era stato già risolto dal 26/09/2022.

(Allegato n. 6: Corrispondenza con Ufficio del Registro).

➤ in data 23/09/2024 si richiedeva, a mezzo pec, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma lo Stato civile e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio relativo al Debitore Esecu

La richiesta, neppure protocollata, ad oggi risulta non evasa da parte degli Uffici Competenti. Al riguardo si evidenzia comunque che nell'atto di compravendita del 18/02/2009, all'art. *trava* che non aveva all'epoca contratto matrimonio.

Pertanto, il bene oggetto di pignoramento, allo stato apparirebbe risultare bene personale.

Tuttavia, lo scrivente fa presente che effettuerà, all'esito dell'acquisizione della suddetta documentazione, un'integrazione della presente relazione. **(Allegato n. 7: Richiesta documentazione anagrafica);**

Tutto ciò premesso,

- presa visione dello stato attuale dei beni pignorati;
- verificato l'atto di provenienza;
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli;

si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Tenuto conto della documentazione in atti e del certificato notarile a firma del Notaio Dr. Francesco Simoni del 02/04/2024, si rileva quanto di seguito:

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento, del 26/03/2024 rep. 2024, così specifica "...che, per realizzare il proprio credito, la S intende sottoporre a pignoramento immobiliare il seguente bene, di proprietà per la quota di 1/1, del quale fornisce la seguente descrizione:

1) *Diritti di proprietà per 1/1 su immobile adibito a acsa di civile abitazione sito in Todi (PG) – Via della Cupa n. 18 – comprendente un piano terra, un primo piano e un secondo piano, praticamente da cielo a terra, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 96-Part. 476-Sub. 2-Cat. A/2 cl. 5, consistenza 4,5 vani, 83 mq escluse aree scoperte, rendita € 499,67.”*

I dati inseriti nell'atto di pignoramento sono sostanzialmente corretti in riferimento alla giusta identificazione catastale anche con riferimento alle rispettive note di trascrizione.

PROVENIENZA:

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà, desunti dal certificato notarile a firma del Notaio Dr. Francesco Simoni del 02/04/2024 e dall'atto di provenienza, acquisito dallo scrivente:

- l'u.i., nella sua precedente identificazione catastale (p.lla 476 priva di sub.), sita in Todi in Via della Cupa, n. 18 e censita all'attualità al CF al Comune di Todi al Fg 96 p.lla 476 sub. 2, per i diritti di piena proprietà è pervenuta al S. [redacted] nato a Reggio Calabria in data 04/05/1971 [redacted] da parte del S. [redacted] nato a Roma in data 04/01/1967 per atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] del 18/02/2009 rep. 2768/1747 registrato a Roma 4 in data 20/02/2009 al n. 3004 Serie 1T e trascritto a Perugia in data 25/02/2009 al n. part. 3715 (**Vedi allegato n. 2**);

[redacted] l'u.i. era pervenuta per acquisto da parte di [redacted] con atto di compravendita a rogito di [redacted] del 16/10/2007 rep. 35005/14775 registrato e trascritto a Perugia in data 13/11/2007 al n. 21031 di formalità;

- al [redacted] porzione di fabbricato era pervenuta da parte di [redacted] [redacted] in atto di compravendita a rogito di [redacted] del 18/10/2006 rep. 34445/14314 registrato e trascritto a Perugia in data 28/10/2006 al n. 21745 di formalità;

[redacted] o, aveva a sua volta acquistato l'u.i. [redacted] nato a Roma in data 01/02/1970 [redacted] in data 27/07/1973 con atto di

compravendita a rogito del Notaio [redacted] 30/06/2005 rep. 4684/1214 registrato e trascritto a Perugia in data 16/07/2005 al n. 14321 di formalità;

- [redacted] nato a Roma in data 01/02/1970 [redacted] nato a Roma in data 27/07/1973 la porzione immobiliare era pervenuta, anteriormente al ventennio da parte dei Sig.ri [redacted] nato a Roma in data 22/12/196 [redacted] nata a Reggio Calabria in data 17/01/1974 per atto di compravendita a rogito [redacted] del 17/09/2003 rep. 201549 registrato e trascritto a Perugia in data 30/09/2003 al n. 16581 di formalità;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Di seguito si riportano le **formalità pregiudizievoli** riscontrate nella relazione notarile e accertate da aggiornamento ipotecario effettuato dallo scrivente:

- **n. part. 3583 del 02 agosto 2011:** iscrizione di ipoteca volontaria per € 374.400,00 a favore del [redacted] Sede in Milano c.f.: 00774500151 a garanzia ed in dipendenza di un mutuo fondiario concesso con atto a rogito del [redacted] del 20/07/2011 rep. 11787/4527, contro [redacted] gravante sulle p.lle oggetto della presente;

- **n. part. 1052 del 22 marzo 2018:** iscrizione di ipoteca giudiziale per la somma complessiva di € 30.000,00 a favore [redacted] Venezia (VE) in data 22/06/19 [redacted] contro il Debitore Esecutario [redacted] e gravante sulle p.lle oggetto della presente, **in dipendenza del Decreto ingiuntivo del 30/10/2015 rep. 19235/2015 del Tribunale Civile di Roma;**

- **n. part. 3069 del 09 settembre 2019:** iscrizione di ipoteca legale per la somma complessiva di € 109.636,22 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002 contro il Debitore Esecutario [redacted] gravante sulle p.lle oggetto della presente;

- **n. part. 6722 del 28 marzo 2024:** trascrizione del pignoramento del 26/03/2024 rep. n. 2024 del Funzionario UNEP Corte di Appello di Roma a favore [redacted] contro il Debitore Esecutario [redacted] gravante sulle p.lle oggetto della presente.

L'aggiornamento ipotecario effettuato a nome del Debitore Esecutate e per p.lla pignorata, alla data del 07-10-2024, non ha evidenziato ulteriori gravami oltre a quelli precedentemente indicati.

(Allegato n. 8: Aggiornamento ipotecario).

2) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

Oggetto di pignoramento risulta essere un'u.i. ad uso abitativa posta nel centro storico di Todi, in Via della Cupa n. 18 così censita al Catasto del Comune di Todi:

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale Totale 83 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq.	Rendita (€) 499,67
96	476	2	A/2	5	4,5 vani		
Intestazione catastale:					ABRIA (RC) il 04/05/1971 (c.		Proprietà 1/1

CATASTO TERRENI

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

Foglio	Particella	qualità/classe	Superficie (Ha)	Reddito	
				Reddito Dominicale (€)	Reddito agrario (€)
96	476	Ente Urbano	0.00.38	/	/

L'intestazione catastale della particella risulta essere conforme in quanto coerente al titolo di provenienza del 18/02/2009 rep. 2768/1747.

Si fa presente che, non risulta essere effettuato il pignoramento della p.lla 476 al CT (Ente Urbano di mq. 38) su cui insiste l'u.i. oggetto della presente.

In merito a tale aspetto lo scrivente CTU, per quanto di sua competenza e quindi per i profili strettamente tecnici, fa presente che in via generale l'identificazione di un immobile censito al C.F. costituisce un'unità immobiliare autonoma, comprensiva sia del sedime del fabbricato che della pertinenza esterna scoperta.

A conferma nella visura al CF della p.lla 476 sub. 2 viene così specificato “Mappali Terreni Correlati Codice Comune L188 - Foglio 96 - Particella 476”.

A completamento si rimanda alla documentazione catastale (**Allegato n. 9: Documentazione catastale**)

DESCRIZIONE

Trattasi di u.i. ad uso abitativo, posta nel centro storico di Todi in Via della Cupa, n. 18, ai piani primo e secondo, all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza su cui insiste altra u.i. al piano terra.

In particolare, il piano primo, che è accessibile da vano scale interno e rappresenta la zona giorno, si compone di salotto con angolo cottura, attraverso vano scale interno si accede al piano secondo sottotetto che rappresenta la zona notte ed è costituito da un piccolo disimpegno su cui si affacciano due camere da letto e un piccolo bagno. Completa la proprietà un piccolo affaccio sulla pubblica via presente al piano secondo.

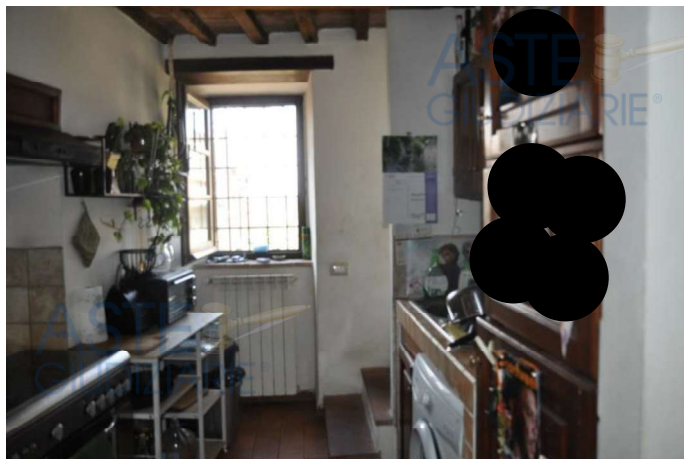
Circa le finiture si evidenzia pavimento in campigiane, infissi in legno, presenza di doppi vetri e inferriate, con dotazioni impiantistiche autonome e funzionanti (impianto elettrico, idrico e gas con radiatori in alluminio e caldaia posta all'interno dell'abitazione), soffitto a vista in legno. Il bagno si presenta rivestito ed accessoriato.

Discreto lo stato manutentivo dell'immobile, oggetto di recente ristrutturazione, tuttavia vi è da evidenziare la presenza di diffuse infiltrazioni di umidità /condensa al secondo piano sottotetto.

A completamento descrittivo si rimanda al servizio fotografico illustrativo di seguito riportato.



Particolare soggiorno primo piano



Particolare angolo cottura primo piano



Particolare camera secondo piano



Particolare camera secondo piano



Particolare camera secondo piano



Particolare vano scala interno



Particolare bagno



Particolare facciata esterna



Particolare facciata esterna

STATO DI POSSESSO:

L'accesso all'u.i. è stato garantito da [REDACTED], attuale Occupante del bene, assieme alla figlia minorenni.

Tuttavia, dalle indagini effettuate e da quanto acquisito ad oggi dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Registro che, la [REDACTED] occuperebbe l'u.i. senza alcun titolo, in quanto il contratto precedentemente stipulato (TJQ22T009265000XF) in data 05/06/2022 e scadenza al 04/06/2025, registrato in data 14/06/2022 presso l'Ufficio DPRM1 UT ROMA 3 a Settebagni n. 9265 SERIE 3T da parte [REDACTED] che prevedeva un corrispettivo annuo di € 4.740,00 è stato risolto con domanda di interruzione del 26/09/2022.

ELENCO TITOLI CONCESSORI:

In premessa, si vuole evidenziare che l'u.i. è facente parte di un manufatto di maggiore consistenza di vetusta edificazione, al momento dell'atto di compravendita (2009), veniva così specificato *"il complesso immobiliare di cui la porzione immobiliare fa parte, è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967 e che successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione in sanatoria"*

Dall'accesso atti presso l'Ufficio competente del Comune di Todi si è accertato che erano state effettuate importanti opere di ristrutturazione successive all'atto di compravendita ad opera del Sig.

[REDACTED] che precedentemente (1992) il tetto della palazzina era stato oggetto di ristrutturazione e rifacimento da parte della precedente proprietà.

In particolare, dalle indagini effettuate sono risultati rilasciati i seguenti titoli concessori relativi al bene pignorato:

- **Autorizzazione Edilizia n. 9200231 del 30/10/1992 rilasciata dal Comune di Todi alla Sig.ra [REDACTED] precedente Proprietaria** ed avente per oggetto il rifacimento del tetto;

- **Permesso di Costruire n. 151-2010 del 27/09/2010** (Pratica 936/2009) rilasciato dal Comune di Todi VI° Servizio – Gestione del Territorio al [REDACTED] avente come oggetto *“Ristrutturazione di fabbricato al fine di realizzare n. 2 unità immobiliari con modifica della sagoma in Todi, Via della Cupa 18 sull’area identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 96 particella 476”*.

In particolare, si prevedeva di realizzare due unità abitative, una posta al piano terra (estranea al pignoramento) e l’altra, oggetto di pignoramento, posta al piano primo e secondo, oltre al rifacimento del solaio di copertura, la stuccatura delle facciate esterne ed una diversa distribuzione degli spazi interni.

(Allegato n. 10: Titoli concessori corredati di elaborati progettuali e documentazione tecnica)

REGOLARITÀ CATASTALE:

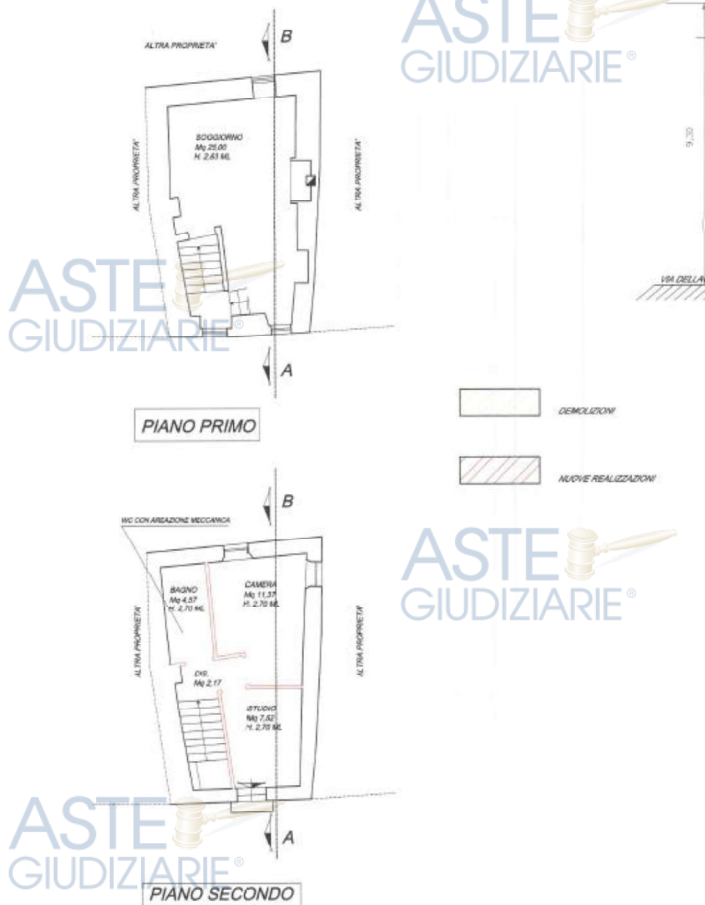
Dal confronto tra la planimetria catastale (p.lla 476 sub. 2) presentata con Dichiarazione di Protocollo PG0080573 del 17/02/2011 e l’attuale stato dei luoghi, si rileva sostanziale coerenza, tra quanto rappresentato graficamente e quanto accertato in loco, sia nella destinazione in A/2 (Abitazione di tipo civile) che nella consistenza e disposizione dei singoli vani.



Estratto planimetria catastale

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Anche dal punto di vista urbanistico, si rileva sostanziale coerenza tra quanto assentito con l'ultimo titolo abilitativo rilasciato (Permesso di costruire n. 151/2010) e quanto riscontrato in loco, con particolare riferimento alle destinazioni assentite, alla consistenza ed alla disposizione dei singoli vani.



Estratto Tavola di progetto allegata al Permesso di Costruire n. 151/2010

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE PIGNORATO:

Per il calcolo della **consistenza** si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con la planimetria catastale e gli elaborati progettuali acquisiti, precisando che stante la presenza di arredi ed allestimenti, nonché le murature di elevato spessore e comunque non omogenee, le misurazioni a campione sono viziate da un inevitabile errore, rientrante, tuttavia, nella ordinaria tolleranza per le finalità di una stima immobiliare.

La consistenza verrà espressa in termini di **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)**, come indicato nel Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria, opportunamente adeguata alle caratteristiche accertate dell'u.i. oggetto di stima e determinata con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;

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

c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Tutto ciò premesso, la consistenza, con i criteri sopraesposti è risultata orientativamente pari a mq. 72, considerando un'incidenza media ponderata delle murature.

$$Scv (mq) = 72,00$$

3) CRITERI E METODI DI STIMA:

In relazione allo scopo del presente elaborato peritale, il giudizio di stima verrà espletato, sulla base dei criteri e metodologia estimativa ed in particolare utilizzando l'aspetto economico del più **probabile valore di mercato all'attualità.**

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto.**

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti valori e/o prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario, scaturito dall'acquisizione di una serie di valori/prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi/valori di mercato, lo scrivente ha effettuato un'indagine al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche dell'u.i. oggetto di stima, acquisendo laddove disponibili, le **fonti dirette**, rappresentate dai prezzi di mercato

realizzatisi in recenti compravendite, integrando le valutazioni con le c.d. le **fonti indirette** quali i valori pubblicati e le eventuali offerte sul mercato nella zona di appartenenza.

Pertanto, preliminarmente sono stati ricercate le c.d. fonti dirette, per cui tramite appositi portali, gli atti di compravendita di immobili con la medesima destinazione, posti nello stesso comparto di appartenenza del caso di stima

È stata verificata, all'esito delle elaborazioni, l'effettiva comparabilità, sia per le caratteristiche proprie (es. destinazione specifica, consistenza, ecc.) che per la formazione del prezzo dichiarato nell'atto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq), riferito alla SCV.

Dalla elaborazione finale di tutti i dati raccolti ed assunti per il confronto, si è definito il valore medio-ordinario unitario (€/mq), a cui sono state applicate, le eventuali aggiunte o detrazioni, in modo da identificare il più probabile valore sulla base delle caratteristiche reali del bene oggetto di stima.

Relativamente alle **offerte pubblicate**, presenti sui canali telematici di Agenzie Immobiliari, laddove riscontrate ed utilizzate quali fonti indirette ai fini estimativi, è stata adottata la metodica prezzo/offerta che sostanzialmente prevede che le richieste possano essere **"normalizzate"**, cioè riportate al probabile prezzo di transazione, applicando un coefficiente che rappresenta statisticamente il divario tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita, stimato pari al -15%. In definitiva, verrà preliminarmente indicato il quadro estimativo di riferimento rappresentato dalle fonti dirette e/o indirette che è stato possibile acquisire; successivamente verranno indicati sinteticamente le eventuali aggiunte e/o detrazioni da apportare al valore medio

In ultimo, il giudizio di stima si concretizza attraverso la risoluzione della seguente equazione:

$$V_m = \text{Cons.} \times (V_u + A - D)$$

Laddove:

V_m = il più probabile valore di mercato all'attualità espresso in €;

Cons. = è la consistenza espressa in mq;

V_u = rappresenta il valore medio unitario ordinario espresso in €/mq;

A = rappresentano i fattori incrementativi da apportare al valore unitario;

D = rappresentano i fattori detrattivi da apportare al valore unitario.

QUADRO ESTIMATIVO DI RIFERIMENTO:

FONTI DIRETTE:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Francesco Maria Alvi del 02/04/2024 avente per oggetto appartamento, in Via Luigi Morandi, ad uso di civile abitazione posto al piano terra, ristrutturato, al prezzo unitario di circa **€ 800,00 al mq** desunto da prezzo dichiarato e dalla consistenza catastale ponderata;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Clericò Salvatore del 15/02/2024 avente per oggetto appartamento, in via delle Mura Antiche, ad uso di civile abitazione posto al piano secondo, con cantina al piano terra e rip. nel sottoscala, ristrutturato, al prezzo unitario di circa **€ 1.380,00 al mq.** desunto da prezzo dichiarato e dalla consistenza catastale ponderata;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Marco Carbonari del 28/12/2023 avente per oggetto appartamento, in Via di Borgo Nuovo, ad uso di civile abitazione posto al piano terra, al prezzo unitario di circa **€ 800,00 al mq.** desunto da prezzo dichiarato e dalla consistenza catastale ponderata;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Marco Carbonari del 31/03/2023 avente per oggetto appartamento, in Vicolo Primo del Supramuro, ad uso di civile abitazione posto al piano primo, ristrutturato, al prezzo unitario di circa **€ 1.500,00 al mq.** desunto da prezzo dichiarato e dalla consistenza catastale ponderata;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Marco Carbonari del 22/11/2023 avente per oggetto appartamento/monocale, in Vicolo Primo del Supramuro, ad uso di civile abitazione posto al piano terra, ristrutturato, al prezzo unitario di circa **€ 1.040,00 al mq.** desunto da prezzo dichiarato e dalla consistenza catastale ponderata.

FONTI INDIRETTE:

VALORI PUBBLICATI

Banca Dati OMI:

Zona B1: centrale/Centro storico di pregio (Piazza del popolo, Piazza Jacopone, Piazza Umberto I, Piazza Garibaldi, Viale Mazzini) - II Sem 2023

Abitazioni civili in stato conservativo normale range compreso tra 1.000,00 €/mq. ed € 1.500,00 al mq;

Listino immobiliare della Borsa immobiliare dell'Umbria (II Trim. 2024):

Abitazioni ristrutturate nel centro storico range compreso tra 1.050,00 €/mq. ed € 1.800,00 al mq.

OFFERTE DI VENDITA:

Numerose sono risultate le offerte di vendita del centro storico di Todi, verificando quelle riferite ad immobili abitativi, ristrutturati e di consistenza medio-bassa (da mq. 55 a mq. 95) il range dei valori unitari "normalizzati" varia da € 740,00 al mq ad € 1.500,00 al mq.

Entrando maggiormente nel dettaglio e considerando le offerte relative ad immobili aventi caratteristiche simili a quelle in oggetto per ubicazione, consistenza, stato manutentivo dichiarato, il range dei valori unitari normalizzati si restringe per comparazione con il bene oggetto di stima da € 1.030,00 a 1.500,00 € al mq.

Dall'elaborazione dei dati estimativi sopra indicati riferiti sia alle fonti dirette che alle fonti indirette, si rileva un valore medio ordinario pari a circa € 1.220,00 al mq. arr.

Naturalmente, per riportare il bene nelle condizioni reali bisogna considerare le peculiari caratteristiche dell'immobile estrinseche ed intrinseche che possono rappresentare eventuali aggiunte e/o detrazioni da apportare al valore medio di cui sopra.

AGGIUNTE:

L'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche tipiche dei beni posti nel centro storico, non discostandosi pertanto, in termini di particolari pregi, dal regime di ordinarietà dei comparabili di cui sopra.

DETRAZIONI:

Invece si annoverano due fattori che possono incidere negativamente rispetto al valore ordinario ed in particolare:

- l'immobile attualmente è occupato, e per quanto è stato possibile accertare, senza alcun titolo legittimo di locazione;
- presenza in alcuni vani di fenomeni di umidità e condensa.

Ponderando, in definitiva le aggiunte e le detrazioni si ritiene che il valore medio unitario debba essere ridotto, in considerazione della maggiore incidenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte e pari ad un deprezzamento su base stimata del 10% di entità bassa.

4) GIUDIZIO DI STIMA:

Applicando i parametri tecnici di consistenza e valutativi sopra determinati, il giudizio di stima si concretizza nella risoluzione dell'equazione sopra indicata:

$$V_m = \text{Cons.} \times (V_{u.} + A - D)$$

$$V_m = 72 \text{ mq.} \times (1.220,00 \text{ €/mq} - 10\%)$$

$$V_m = 72 \text{ mq.} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 79.200,00 \text{ €}$$

In conclusione il più probabile valore di mercato del bene pignorato, determinato all'attualità ed adottando i criteri e la metodologia sopra dettagliata è risultato pari ad € 79.200,00.

5) FORMAZIONE DEI LOTTI E CONSIDERAZIONI FINALI DA TENER CONTO PER UNA REGOLARE VENDITA E PER L'EMISSIONE DEL RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

In considerazione della natura e destinazione dell'u.i. oggetto della presente, si ritiene di formare unico lotto da porre in vendita giudiziaria anche in ragione della modesta consistenza e della stretta complementarietà tra i due piani che rappresentano la zona notte e la zona giorno.

Trattasi infatti di un appartamento elevato su due piani facente parte di una palazzina di maggiore consistenza, posto nel centro storico di Todi in Via della Cupa, n. 18 censito al CF al Foglio 96 p.lla 476 sub. 2, costituito al piano primo da zona giorno con soggiorno e angolo cottura e al piano secondo, accessibile da vano scale interno, zona notte con due camere da letto ed un piccolo bagno.

In ossequio al punto 18) del quesito si prospetta un abbattimento forfettario nella misura minima del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per le differenze fra libero mercato e vendite coattive; che in definitiva così riduce il valore da considerare ai fini della vendita

LOTTO UNICO: 71.280,00 €

Ai fini di una regolare vendita unico aspetto da evidenziare è l'attuale stato di occupazione senza un titolo locativo legittimo.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto

Perugia, li 11/10/2024

Allegati n. 10 e foto nel testo

Il Perito Estimatore

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri

Documento firmato digitalmente