

PERIZIA DI STIMA

Dott. Ing. Luca Tonti

Esecuzione immobiliare n. 44 /2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Cappellini Alberto

promossa da:

MARTE SPV S.R.L. PROC. DI HOIST ITALIA S.R.L.

contro:

GENTILI MARIO

Foligno, li 29/11/2024

CTU Dott. Ing. Luca Tonti



B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Dott. Ing. Margello Bettini Cell. +39 347 1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347 19369014



Il sottoscritto Dott. Ing. Luca Tonti, con sede in Foligno (PG), Piazza Giuseppe Garibaldi n. 10, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2469, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (d'ora innanzi CTU) relativamente alla causa civile iscritta al n. 44/2024 R.G. con Ordinanza di Nomina dell'Esperto ex art. 568 C.P.C. del 06/06/2024.

L'incarico è stato conferito con l'accettazione del deposito di Giuramento del sottoscritto da parte della Cancelleria avvenuto in data 12/06/2024, senza adozione di ulteriori provvedimenti da parte del G.E., in quanto la dichiarazione è pervenuta entro il termine indicato nel Provvedimento di Nomina (vale a dire entro il 10/07/2024).

Nell'Ordinanza di Nomina dell'Esperto ex art. 568 C.P.C., la S.V. poneva al tecnico i seguenti quesiti:

“ L'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
2. provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 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 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.c.);
5. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziandogli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque



risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7. descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
8. verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
9. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
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. alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
15. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
16. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
17. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di 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;
18. determini il valore dell'immobile, considerandolo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quando 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 tra libero mercato e vendite coattive;

19. se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a. dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; 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 consegna della pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- b. proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale 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”.

5

Il G.E. disponeva il deposito della relazione di stima “entro e non oltre 150 giorni dal termine suindicato entro il quale deve essere depositato il giuramento in telematico”; fissava, quindi, per la comparizione del debitore, del creditore procedente e degli eventuali creditori intervenuti, degli eventuali comproprietari e creditori aventi un diritto di prelazione risultante da pubblici registri e non intervenuti, l'udienza del 06.02.2025, differenziandola tra ex art. 569 c.p.c., ovvero ex art. 600 c.p.c.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prof. Ing. Margello Bettini Cell. +39 347 1924561

Prof. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347 9369014

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I. (punto 1.), si è provveduto a verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c. prodotta per i beni pignorati; la stessa risultava completa, con la presenza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 16/04/2024 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

Si è provveduto preliminarmente ad esaminare gli atti di causa al fine di reperire tutte le informazioni necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici e per una maggiore chiarezza sullo stato dei luoghi prima di procedere al sopralluogo.

In data 02/09/2024 si è provveduto ad estrapolare le visure storiche per immobile e le visure planimetriche al Catasto Fabbricati di Perugia tramite il sistema telematico dell’Agenzia del Territorio (Sister) inerenti agli immobili in oggetto.

In data 18/09/2024, in maniera congiunta con l’incaricato IVG di Perugia, si è proceduto ad un primo sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento. L’ispezione si è conclusa con esito negativo, come risulta dall’apposito “1° Verbale digitalizzato sul posto con l’ausilio di sistemi informatizzati” sottoscritto dai presenti.

In data 19/09/2024 lo scrivente CTU provvedeva ad inoltrare, presso il Comune di Todi (PG) Ufficio Urbanistica e Edilizia, istanza di accesso agli atti amministrativi mezzo posta elettronica certificata, giusto protocollo n. 0031562/2024 del 20/09/2024, al fine di verificare la conformità edilizia e urbanistica dell’immobile.

In data 27/09/2024 lo scrivente ha trasmesso comunicazione scritta all’esecutato, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, per effettuare un secondo accesso, questa volta forzoso e con l’ausilio della forza pubblica, fissandolo, in maniera congiunta con l’incaricato IVG di Perugia, per martedì 15 ottobre 2024 ore 10:00.

L’accesso, questa volta, fu compiuto con esito positivo, come risulta dal “2° Verbale digitalizzato sul posto con l’ausilio di sistemi informatizzati” sottoscritto dai presenti.

Il CTU, eseguendo l’accesso all’interno degli immobili oggetto di pignoramento, riscontrò la totale assenza di persone ed ebbe modo di valutare lo stato interno dei luoghi.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prof. Ing. Margello Bettini Cell. +39 347 1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Fu eseguito un esame metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificare la rispondenza dell'immobile con quanto rappresentato in visura planimetrica catastale, reperendo tutti i dati possibili utili all'espletamento del mandato (conformità catastale, analisi degli impianti, verifica dello stato di uso e manutenzione dei beni oggetto di pignoramento).

In data 16/10/2024, giusto protocollo n. 0034870/2024 del 16/10/2024, il Comune di Todi (PG) provvedeva ad inoltrare al CTU, mezzo posta elettronica certificata, la documentazione urbanistica e edilizio-concessoria disponibile in archivio, al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia così come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

TUTTO CIO' PREMESSO

sulla base di quanto rilevato, lo scrivente CTU è in grado di redigere la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ELENCO DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di esecuzione risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Todi (PG) come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
94	127 128 130	6 5 6	A/4	3	4 vani	Tot.: 63 mq Tot. escluse aree scoperte: 63 mq	202,45 euro
Indirizzo: FRAZIONE PONTECUTI Piano T-1							

e risultano intestati nel seguente modo:

GENTILI MARIO (CF GNTMRA48C13H501I)
nato a ROMA (RM) il 13/03/1948
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Pubbl. Ing. Margello Bettini Cell. +39 347 1924561

Prodotto e distribuito a Todi - Cell. +39 347 9369014
ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATASTALE	RENDITA
94	127 129 130	5 5 5	A/4	3	3 vani	Tot.: 56 mq Tot. escluse aree scoperte: 56 mq	151,84 euro
Indirizzo: FRAZIONE PONTECUTI Piano 1							

e risultano intestati nel seguente modo:

GENTILI MARIO (CF GNTMRA48C13H501I)
nato a ROMA (RM) il 13/03/1948
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

PROVENIENZA

I beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 44/2024 risultano pervenuti all'esecutato mediante Atto Pubblico Notarile di Compravendita del Notaio Mandato Raffaella con sede in Roma del 24/01/2003 repertorio n. 21870 e trascritto in data 19/02/2003 nn. 5507/3933 da potere di Del Sordo Gennaro nato il 03/01/1970 in Svizzera (C.F. DLSG NR70A03Z133D) e Fisichella Maria Francesca nata il 04/11/1971 a Roma (C.F. FSCMFR71S44H501L) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel Comune di Todi (PG) di cui alla procedura.

A Del Sordo Gennaro nato il 03/01/1970 in Svizzera (C.F. DLSG NR70A03Z133D) e Fisichella Maria Francesca nata il 04/11/1971 a Roma (C.F. FSCMFR71S44H501L) per i diritti pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni degli immobili siti nel Comune di Todi (PG) di cui al NCEU Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 e Foglio 94, Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5, gli stessi sono pervenuti per Atto Pubblico Notarile di Compravendita del Notaio Antonio Bianchi con sede in Roma del 15/12/2000 repertorio n. 86997 e trascritto al n. 19316.1/2000 da Del Buono D'Ondes Anna nata il 15/05/1961 a Roma (C.F. DLBNNA61E55H501K), Del Buono D'Ondes Francesco nato il 28/01/1959 a Roma (C.F. DLBFNC59A28H501F) e Del Buono D'Ondes Paola nata il 11/02/1960 a Roma (C.F. DLBPLA60B51H501Z) per i diritti, rispettivamente, di 1/3 quale bene personale, 1/3 in regime di separazione dei beni e 1/3 di proprietà.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prof. Ing. Margello Bettini Cell. +39 347 1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con riferimento alla Relazione Notarile rilasciata in data 16/04/2024 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, alla data del 16/04/2024, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili identificati al NCEU del Comune di Todi (PG) Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 e Foglio 94, Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5:

1. **ISCRIZIONE NN. 27747/3543 del 11/12/2020** IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 15/12/2000 Numero di repertorio 86998 Notaio BIANCHI ANTONIO Sede ROMA a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA Sede Roma Codice fiscale 09339391006 (Richiedente: SEBI SRL CODICE FISCALE 10720831006 VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 ROMA), contro DEL SORDO GENNARO Nato il 03/01/1970 in SVIZZERA Codice fiscale DLSG NR70A03Z133D, FISICHELLA MARIA FRANCESCA Nata il 04/11/1971 a ROMA Codice fiscale FSCMFR71S44H501L, GENTILI MARIO Nato il 13/03/1948 a ROMA Codice fiscale GNTMRA48C13H501I
2. **TRASCRIZIONE NN. 10753/7921 del 16/04/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/03/2024 Numero di repertorio 904 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Sede CIVITAVECCHIA (RM) a favore di MARTE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04634710265 (Richiedente: EUROPA CS SRL PER MARTE SPV SRL VIA V. ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV)) contro GENTILI MARIO Nato il 13/03/1948 a ROMA Codice fiscale GNTMRA48C13H501I

Da un successivo esame aggiornato al 28/11/2024, con riferimento alla ricerca ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ispezione n. T67697 e n. T69365, non sono risultate, nel ventennio, ulteriori trascrizioni rispetto a quelle sopra elencate.



ACCERTAMENTI E INDAGINI EDILIZIE E CATASTALI

Con riferimento al sopralluogo effettuato, sulla scorta della documentazione catastale recuperata telematicamente in data 02/09/2024 presso l’Agenzia del Territorio di Perugia, nello specifico:

- Visura storica dell’immobile al 02/09/2024 di cui al catasto fabbricati del Comune di Todi (PG) al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 (appartamento piano terra-primi);
- Visura planimetrica presente in banca dati catastale al 02/09/2024 per l’unità immobiliare di cui al catasto fabbricati del Comune di Todi (PG) al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 (appartamento piano terra-primi);
- Visura storica dell’immobile al 02/09/2024 di cui al catasto fabbricati del Comune di Todi (PG) al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5 (appartamento piano primo);
- Visura planimetrica presente in banca dati catastale al 02/09/2024 per l’unità immobiliare di cui al catasto fabbricati del Comune di Todi (PG) al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5 (appartamento piano primo);
- Estratto di mappa presente in banca dati catastale al 18/09/2024 di cui al catasto terreni del Comune di Todi (PG) al Foglio 94, Particelle 127-128-129-130;

e con riferimento alla documentazione edilizia recuperata nel corso dell’accesso agli atti amministrativi del Comune di Todi (PG) in data 16/10/2024, nello specifico:

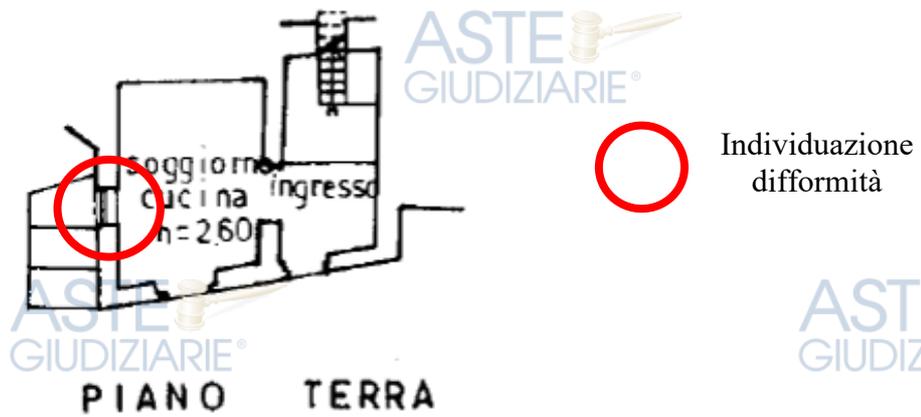
- Denuncia di inizio attività ai sensi dell’art. 19 Legge 07/08/1990 n. 241, sostituito dall’art. 2, comma 10, Legge 24/12/1993 n. 537 D.L. 27.03.1995 n.88 Art. 8 per “Opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile” presentata da Bizzarri Silvia, CF BZZSLV36M51H501R, domiciliata in Pietralunga (PG), Voc. Le Gorghe, n. 22, di cui al prot. n. 013522/12IX95, Pratica n. 594/1995 del 11/09/1995.



Tutto ciò premesso, si segnala che **SONO STATE RISCONTRATE difformità catastali e edilizio-urbanistiche** tra quanto depositato e autorizzato presso i Pubblici Uffici e quanto effettivamente rilevato in sito, in particolare:

DIFFORMITA' CATASTALI:

- a. Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 (appartamento piano terra-primo)
 - i. Piano terra: si evidenzia la chiusura della finestra, lato nord, presente in soggiorno-cucina:



Stralcio planimetria catastale



Soggiorno-Cucina (vista dall'interno)



Soggiorno-Cucina (vista dall'esterno)

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prodotto da: Ing. Margello Bettini Cell. +39 347 1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ii. Piano primo: è stata creato un'apertura interna su muro portante tra il vano ad uso "letto" e l'adiacente vano, sempre ad uso "letto", di cui al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5 (appartamento piano primo):



Individuazione difformità

PIANO PRIMO

Stralcio planimetria catastale

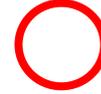


Vano ad uso "letto"
Apertura su muro portante



b. Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5 (appartamento piano primo)

i. Piano primo: è presente una tettoia sulla porta di ingresso all'unità immobiliare



Individuazione difformità

PIANO PRIMO

Stralcio planimetria catastale



Tettoia esterna su porta ingresso appartamento



ii. Piano primo: è stata creato un'apertura interna su muro portante tra il vano ad uso "letto" e l'adiacente vano, sempre ad uso "letto", di cui al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 (appartamento piano terra-primo):



Individuazione difformità

PIANO PRIMO

Stralcio planimetria catastale



Vano ad uso "letto"
Apertura su muro portante



iii. Piano primo: il vano ad uso "wc" non è un bagno, bensì un locale ad uso "ripostiglio"



Individuazione difformità

PIANO PRIMO

Stralcio planimetria catastale



Vano ad uso "wc"
Non sono presenti servizi igienici, il vano è utilizzato come locale di deposito

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale



DIFFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICHE:

La Denuncia di inizio attività recuperata nel corso dell'accesso agli atti del 16/10/2024 avente come oggetto "Opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile" (prot. n. 013522/12IX95, Pratica n. 594/1995 del 11/09/1995) è relativa alla sola unità immobiliare di cui al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5 (appartamento piano primo).

L'intervento ha riguardato il cambio d'uso del vano "legnaia" a vano ad uso "wc" "*in quanto il w.c. esistente è troppo piccolo per soddisfare le sue esigenze*".

Confrontando la planimetria di progetto allegata al titolo edilizio recuperato con lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo del 15/10/2024, si esprime un giudizio di NON CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA; difatti, le stesse difformità rilevate nel corso dell'analisi catastale, si sono riscontrate anche nell'analisi edilizio-urbanistica.

Per quanto concerne l'unità immobiliare di cui Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 (appartamento piano terra-primo), si evidenzia che nulla è stato rinvenuto nell'archivio della Pubblica Amministrazione del Comune di Todi. Di conseguenza, l'analisi edilizio-urbanistica, per questa unità immobiliare, risulta NON VALUTABILE.

Si evidenzia che, per entrambe le unità immobiliari, non è presente agli atti alcun Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.

Ai sensi del Piano Regolatore Generale 2002 del Comune di Todi (PG) -Marzo 2004, la zona è inquadrata come "Componenti ad attuazione diretta -Tessuti storici a prevalente mantenimento", disciplinato dal "Capo 2° - Disciplina delle Componenti dello Spazio urbano", articolo 112 del "TITOLO VI Progetto dello Spazio Urbano" delle Norme Tecniche di Attuazione della Parte Strutturale del Piano Regolatore Generale 2002 del Comune di Todi (PG) -versione approvata con D.C.C. del 14/07/2005 n. 110. A completamento dell'indagine urbanistica, si segnala che sulle unità immobiliari, poste all'interno della frazione di Pontecuti di Todi (PG), grava il seguente vincolo:

- VINCOLI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI: Beni Paesaggistici Art. 136 -D.Lgs. 42/2004, lettera c) -Atto: D.M. 08 maggio 1956; Pubblicazione: G.U. 125/ 56; -Numero vincolo: 28; - Riferimento normativo: L. 1497/39 (ex art. 139, comma 1, punti c) e d) D.Lgs. 490/99).
- VINCOLO IDROGEOLOGICO: vincolo presente ai sensi del R.D. n. 3267/23.
- VINCOLO BELLEZZE ARTISTICHE: Aree e siti archeologici: presenza di elementi ed indizi.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prof. Ing. Margello Bettini Cell. +39 347 1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI CON IL PIGNORAMENTO

Si esprime un parere di conformità tra i dati catastali indicati nel pignoramento con quelli di cui allo stato attuale del bene; si evidenzia una piccola difformità, non pregiudizievole né rilevante ai fini della seguente trattazione, in merito all'indirizzo del bene pignorato: in visura catastale non vengono indicati i numeri civici dell'abitazione. Nell'Atto di Pignoramento, viene indicato "Frazione Pontecuti nn. 25 e 27", mentre in visura viene indicato "FRAZIONE PONTECUTI". Si conferma, a seguito di ispezione in loco, l'indirizzo "Frazione Pontecuti nn. 25 e 27".

VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

Si segnala la NON esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Alla data dei sopralluoghi in sito, 18 settembre 2024 e successivo 15 ottobre 2024, i beni oggetto di perizia risultavano libero da persone e non occupati, né dall'esecutato né da terzi.

17

VINCOLI, ONERI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Per accedere ai beni oggetto di perizia, occorre procedere dalla pubblica via tramite due ingressi indipendenti, uno per ogni unità immobiliare.

Si segnala che, trattandosi di due unità immobiliari indipendenti, non esistono vincoli e/o oneri condominiali di nessuna natura né spese condominiali (né di natura ordinaria né di natura straordinaria) insolute relative all'ultimo biennio.

CERTIFICATO DI STATO LIBERO O ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Si allega alla presente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (art. 106 e 108 D.P.R. 3.12.2000, n. 396) rilasciato dal Comune di Manziana (RM) con il prot. n. 0018650/2024 del 07/11/2024.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Per: Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347 1924561

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche catastali-urbanistiche-edilizie, alle verifiche di superficie delle unità immobiliari e del mercato immobiliare nella zona in epigrafe, con riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente CTU ritiene si possa procedere alla vendita in UNICO LOTTO.

UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena proprietà di due unità immobiliari di civile abitazione poste al piano terra e piano primo di un edificio indipendente, all'interno della frazione di Pontecuti di Todi (PG), ai civici n. 25 e n. 27.

Le unità immobiliari risultano accessibili, sia da piano terra che da piano primo, tramite due ingressi indipendenti, confinando su due lati, in aderenza, con altre proprietà ad uso abitativo, mentre sui restanti due lati si affaccia sulla pubblica via.

Il bene pignorato confina, in aderenza, al catasto terreni, con la part. 131, salvo altri e come in diritto.



B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prof. Ing. Margello Bettini Cell. +39 347 1924561

Prof. Ing. Luca Toti Cell. +39 347 9369014

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Le unità immobiliari sopra descritte fanno parte di un edificio posto all'interno del tessuto storico della frazione di Pontecuti di Todi (PG).

I beni oggetto di pignoramento sono composti da due unità immobiliari, formanti un unico appartamento a destinazione d'uso residenziale posto al piano terra e primo, accessibile, dalla pubblica via, sia da piano terra che da piano primo per mezzo di due ingressi indipendenti, con esposizione prevalentemente nord-ovest.

a. Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6 (appartamento piano terra-primo): l'unità residenziale è composta, al piano terra, da un locale ad uso ingresso e un vano ad uso soggiorno-cucina, mentre, il piano primo, è composto da un disimpegno, un bagno e due camere da letto. I locali hanno altezze diverse: al piano terra, il locale ad uso soggiorno-cucina presenta un'altezza di 2,60 m, mentre, al piano primo, il bagno ha un'altezza di 2,40 m, mentre una camera da letto presenta un'altezza di 2,20 m; i restanti locali presentano altezze variabili.

Le strutture principali dell'immobile sono del tipo a pietrame e ciottoli misto mattoni pieni, i solai sono tradizionali, in parte latero-cementizi e in parte a legno e pannelle, la copertura è del tipo misto a doppia falda e a pendenza unica con struttura portante in latero-cemento con rivestimento in manto di laterizio.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prof. Ing. Margello Bettini Cell. +39 347 1924561

Prof. Ing. Luca Tonti Cell. +39 347 9369014

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare in oggetto è posto al piano terra e piano primo di un edificio indipendente; varcata la porta di ingresso esterna in legno posta al piano terra, si entra nell'ingresso, per poi procedere verso il soggiorno-cucina. Tramite una stretta scala in muratura, rivestita in piastrelle, si accede al piano primo dove è presente un disimpegno, un bagno cieco e due camere.

I pavimenti sono in gres porcellanato in tutti i vani dell'unità immobiliare, mentre in soggiorno-cucina e in bagno sono presenti, perimetralmente ai vani, mattonelle di gres porcellanato anche in parete.

L'unità immobiliare risulta principalmente intonacata e tinteggiata (solai e pareti); fanno eccezione le pareti lasciate al grezzo, in pietra, nella zona ingresso di piano terra e i solai di copertura zona ingresso di piano terra e in uno dei due vani di piano primo ad uso "letto" che sono in legno e pianelle.

Le porte interne sono di legno tamburato, mentre gli infissi, in sufficienti condizioni manutentive, sono in legno con vetro singolo e scuri interni, sempre di legno. Si segnala la presenza di inferriate in corrispondenza della finestra del soggiorno-cucina di piano terra e di una della due camere di piano primo.

L'appartamento risulta libero su due lati, mentre gli altri due confinano con zone di altra proprietà. Gli impianti (elettrico, idrico, di scarico e gas) sono in mediocre stato di manutenzione e non sono presenti le relative certificazioni. L'impianto idro-sanitario risulta costituito da apparecchi in vetroceramica con rubinetterie, l'impianto elettrico è in parte a vista e in parte sottotraccia, gas in soggiorno-cucina, TV, assenza di citofono/videocitofono, ma presente un campanello tradizionale su pubblica via.

L'impianto di riscaldamento è assente. Si è notato, in corrispondenza dell'ingresso di piano terra, una tubazione in acciaio inox a vista che prosegue fino al piano primo e che trova uscita dall'unità immobiliare attraverso un foro su una parete esterna; a tale tubazione era affidata, presumibilmente, lo scarico dei gas combusti di una stufa a legna e/o biomassa posizionata al piano terra, non presente al momento del sopralluogo.

Le condizioni di manutenzione interna dell'unità immobiliare si possono giudicare sufficienti a causa delle numerose evidenze di umidità e salnitro presenti a calpestio di tutto il piano terra e del disimpegno e bagno di piano primo, oltre che, in maniera sparsa, sul primo metro circa delle pareti verticali.

L'esterno delle facciate è in sufficiente stato di manutenzione, con presenza delle stesse problematiche, sul primo metro circa di parete verticale, riscontrate all'interno dell'unità



ASTE GIUDIZIARIE® immobiliare per quanto concerne l'umidità, la risalita capillare e salnitro; in alcune zone l'intonaco esterno si presenta ammalorato con distacchi.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive dell'edificio, dell'unità immobiliare e delle finiture, si rimanda alla documentazione fotografica di sopralluogo allegata.

- b. Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5 (appartamento piano primo): l'unità residenziale, posta al piano primo, è costituita da un soggiorno-cucina, un bagno, un ripostiglio (in planimetria catastale è riportata la dicitura "wc") ed una camera da letto. I locali hanno altezze diverse: il locale ad uso soggiorno-cucina presenta un'altezza di 2,30 m, mentre la camera da letto presenta un'altezza media di 2,30 m; i restanti locali presentano altezze variabili.

Le strutture principali dell'immobile sono del tipo a tramezzo e ciottoli misto mattoni pieni, i solai sono tradizionali, in parte latero-cementizi e in parte a legno e pannello, la copertura è a doppia falda con struttura portante in legno e pannello con rivestimento in manto di laterizio.

L'appartamento in oggetto è posto al piano primo di un edificio indipendente; varcata la porta di ingresso esterna in legno, si entra nel soggiorno-cucina. Tramite una stretta scala in muratura che funge da disimpegno, si accede al bagno, mentre affianco al camino in muratura presente in soggiorno-cucina, tramite due scalini, si accede al ripostiglio ed alla camera.

I pavimenti sono in gres porcellanato in tutti i vani dell'unità immobiliare, mentre in bagno è presente, perimetralmente al vano, gres porcellanato anche in parete.

L'unità immobiliare risulta principalmente intonacata e tinteggiata (solai e pareti); fanno eccezione due pareti (lati corti) nel vano ad uso camera che presentano della carta da parati in pessimo stato di conservazione e il solaio di copertura, sempre in camera, a legno e pannello.

Le porte interne sono di legno tamburato, mentre gli infissi, in sufficienti condizioni manutentive, sono in legno con vetro singolo e scuri interni, sempre di legno. Si segnala l'assenza dell'infisso in corrispondenza del ripostiglio (in planimetria denominato "wc") e la presenza di inferriate in corrispondenza della finestra del soggiorno-cucina e della camera.

L'appartamento risulta libero su due lati, mentre gli altri due confinano con zone di altra proprietà.

Gli impianti (elettrico, idrico, di scarico -il gas non è presente) sono in mediocre stato di manutenzione e non sono presenti le relative certificazioni. L'impianto idro-sanitario risulta costituito da apparecchi in vetroceramica con rubinetterie, l'impianto elettrico è in parte a vista e in





parte sottotraccia, TV, assenza di citofono/videocitofono, ma presente un campanello tradizionale su pubblica via.



L'impianto di riscaldamento è assente. È presente soltanto un camino tradizionale a legna nel vano ad uso soggiorno-cucina.

Le condizioni di manutenzione interna dell'unità immobiliare si possono giudicare sufficienti a causa della presenza di alcune tracce di umidità e salnitro a calpestio solaio e di alcune infiltrazioni di acqua meteorica in copertura nel vano ad uso ripostiglio.



L'esterno delle facciate è in sufficiente stato di manutenzione, con presenza delle stesse problematiche, sul primo metro circa di parete verticale, riscontrate all'interno dell'unità immobiliare per quanto concerne l'umidità, la risalita capillare e salnitro; in alcune zone l'intonaco esterno si presenta ammalorato con distacchi.



Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive dell'edificio, dell'unità immobiliare e delle finiture, si rimanda alla documentazione fotografica di sopralluogo allegata.



B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prof. Ing. Margello Bettini Cell. +39 347 1924561

Prof. Ing. Luca Tenti Cell. +39 347 9369014

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei beni oggetto di pignoramento; tali superfici sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall’Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

LOCALI E DESTINAZIONE D’USO	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
PIANO TERRA-PRIMO Ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere	63 mq	100 %	63,0 mq
PIANO PRIMO Soggiorno-cucina, bagno, ripostiglio, camera	56 mq	100 %	56,0 mq
SOMMA DELLE SUPERFICI COMMERCIALI			119,0 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata)			119,0 mq

Criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 “Servizi – agenzie immobiliari- Requisiti di Servizio”, oggi UNI EN 15733/2011, del DPR 138/98 - allegato C “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno adottare il criterio della stima sintetico-comparativa.

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compravendite di immobili con tipologie e caratteristiche similari ubicate nello stesso sito.

Pertanto, sulla scorta di quanto esposto in premessa, con riferimento alle informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari (valore di mercato), a studi tecnici del luogo, tenuto conto dell’attuale richiesta del mercato edilizio in zona e del listino dei prezzi degli immobili accertati presso l’Osservatorio del Mercato Immobiliare, quotazioni primo semestre 2024, dell’Agenzia delle Entrate e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari (quali, ad esempio, l’ubicazione,

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prof. Ing. Marcello Bettini Cell. +39 347 1924561



la dislocazione, l'altezza di piano, l'esposizione, la funzionalità interna e la dotazione di impianti, nonché le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione), si è potuto determinare il valore dei beni oggetto della seguente trattazione.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ha restituito i seguenti valori:

VALORE €/mq		VALORE ASSUNTO €/mq
MIN €/mq	MAX €/mq	
650,00	950,00	650,00

L'indagine di mercato, intesa come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche complessive dei beni in oggetto, hanno restituito i seguenti valori:

24

VALORE €/mq		VALORE ASSUNTO €/mq
MIN. RILEVATO €/mq	MAX. RILEVATO €/mq	
500,00	755,55	640,00

Di conseguenza, tenendo conto delle due indagini sopra svolte, il valore assunto ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, considerando le analisi svolte, è pari a **640,00 euro /metro quadrato**.

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Prof. Ing. Margello Bettini Cell. +39 347 1924561

Prof. Ing. Luca Tontì Cell. +39 347 9369014



L'importo complessivo è quindi pari a:

PARAMETRI DI VALUTAZIONE		VALORE TOTALE DEI BENI
VALORE ASSUNTO €/mq	CONSISTENZA mq	
640,00	119,0	(640,00 €/mq x 119,0 mq)
VALORE TOTALE DEI BENI		76.160,00 €
<u>VALORE TOTALE DEI BENI</u> (arrotondato)		<u>76.200,00 €</u>

Occorre tenere in debita considerazione i costi necessari per sanare l'immobile e le difformità evidenziate nella precedente trattazione:

- Dal punto di vista strutturale: Presentazione di pratica presso il Servizio Sismico della Regione Umbria, mediante tecnico abilitato, finalizzata a regolarizzare l'apertura su muro portante al piano primo che mette in comunicazione i due subalterni e che, di fatto, creano un'unica unità immobiliare; pagamento di una possibile oblazione, oltre diritti e oneri di segreteria;
- Da un punto di vista edilizio-urbanistico: Presentazione di pratica presso il Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Todi (PG), mediante tecnico abilitato, di accertamento di conformità per sanare la fusione delle due unità immobiliari in un unico appartamento, regolarizzare la tettoia in corrispondenza della porta di ingresso di piano primo dell'unità immobiliare Foglio 94 Particella 127 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 129 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 5 e relativo cambio d'uso da "wc" a "ripostiglio", regolarizzare la variazione di prospetto nord a causa della chiusura della finestra di piano terra a servizio del locale soggiorno-cucina di cui al Foglio 94 Particella 127 Subalterno 6, Foglio 94 Particella 128 Subalterno 5, Foglio 94 Particella 130 Subalterno 6; pagamento di un'oblazione, oltre diritti e oneri di segreteria;
- Chiusura del procedimento edilizio-urbanistico mediante presentazione della "Dichiarazione per l'agibilità" ai sensi della L.R. n. 1/2015 s.m.i.; pagamento di diritti e oneri di segreteria;
- Da un punto di vista catastale: Presentazione di pratica presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, mediante tecnico abilitato, di tipo "Mappale" per variazione dell'estratto di mappa al



catasto terreni e di tipo "DocFA" per fusione delle due unità immobiliari esistenti in un unico subalterno, oltre correzione di alcune difformità precedentemente sanate con l'accertamento di conformità rilasciato dal Comune di Todi (PG), al catasto fabbricati; pagamento di diritti e oneri di segreteria;

- Da un punto di vista impiantistico: eventuale ripristino dell'impianto di riscaldamento mediante la fornitura e posa di nuovo generatore di calore; redazione delle Dichiarazioni di Conformità redatte ai sensi del D.M. n. 37/2008 e s.m.i. (in alternativa, Dichiarazioni di Rispondenza ai sensi del medesimo Decreto Ministeriale) relative all'impianto elettrico, idrico, di scarico, gas e (eventuale) di riscaldamento.

Le attività ora descritte, esclusa la fornitura e posa del generatore di calore per l'eventuale riattivazione dell'impianto di riscaldamento, sono stimabili in circa 6.200,00 euro.

Di conseguenza, il valore di mercato elaborato secondo la stima sintetica-comparativa, pari a € 76.200,00, deve essere ridotto del valore sopra espresso, pari a € 6.200,00 e relativo alle attività necessarie per la regolarizzazione dell'immobile.

Si trova, quindi, che il prezzo a base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto unico) risulta essere pari a € 70.000,00 (settantamila/00).

B&T engineering

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034 Foligno (PG) ITALY
e.mail: info@bteng.it, bt.studio@libero.it

Pubbl. Ing. Margello Bettini Cell. +39 347 1924561

Riprod. Ing. Luca Toti Cell. +39 347 9369014
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
 riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Di tutto quanto sopra il C.T.U. riferisce all'Ill.mo Giudice, ritenendo di aver compiuto con rigorosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire tutte le risposte ai quesiti posti; si resta a disposizione per eventuali e/o ulteriori indagini che dovessero ritenersi necessarie.



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

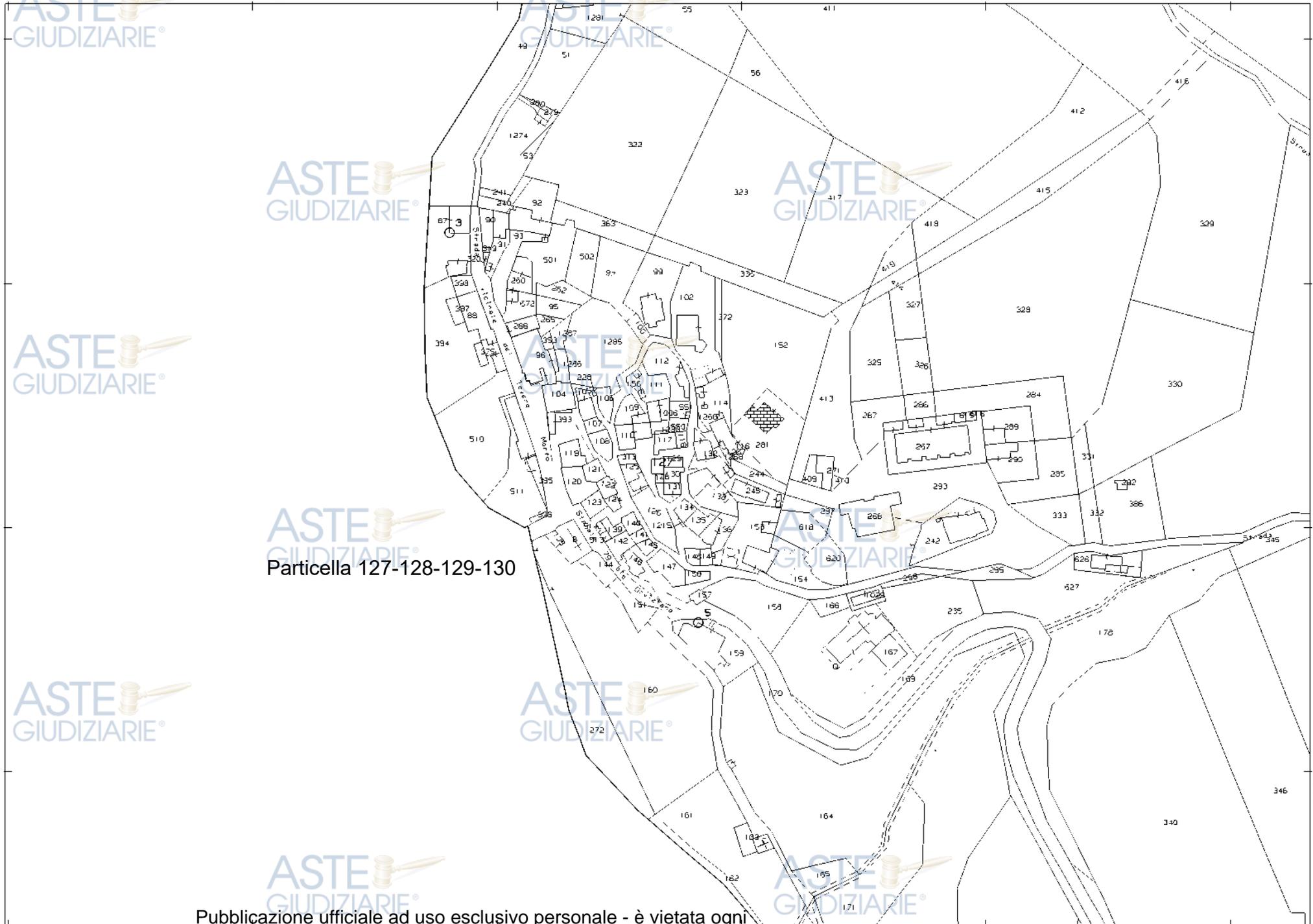
- a. Allegato n. 1: Estratto di mappa
- b. Allegato n. 2: Visura storiche per immobile del 02.09.2024 e visure planimetriche del 02.09.2024 (N.C.E.U)
- c. Allegato n. 3: Risultati delle indagini condotte presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Todi del 16.10.2024 (estratti documenti edilizio-concessori come da elenco di cui al paragrafo " ACCERTAMENTI E INDAGINI EDILIZIE E CATASTALI ")
- d. Allegato n. 4: Lettera Racc. A/R per convocazione sopralluogo
- e. Allegato n. 5: Ispezione n. T67697 e n. T69365 del 28.11.2024
- f. Allegato n. 6: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (art. 106 e 108 D.P.R. 3.12.2000, n. 396) rilasciato dal Comune di Manziana (RM) con il prot. n. 0018650/2024 del 07/11/2024
- g. Allegato n. 7: Documentazione fotografica di sopralluogo





ALLEGATO 1





Particella 127-128-129-130

N=-35600

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
E=-42300 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TONTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f2a38312af09f6f3d6b72ecb173b99

1 Particella 127

Comune: (FG) TODI
Foglio: 94

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica T377864/2024

18-Set-2024 19:27:42



ALLEGATO 2



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/09/2024

Dati identificativi: Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **94** Particella **127** Subalterno **6**
Foglio **94** Particella **128** Subalterno **5**
Foglio **94** Particella **130** Subalterno **6**
Partita: **1004309**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TODI (L188) (PG)**
Foglio **94** Particella **127**
Foglio **94** Particella **128**
Foglio **94** Particella **130**

Classamento:

Rendita: **Euro 202,45**
Rendita: **Lire 392.000**
Categoria **A/4^a**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**
Foglio **94** Particella **130** Subalterno **6**

Indirizzo: FRAZIONE PONTECUTI Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: **63 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **63 m²**

> Intestati catastali

> 1. GENTILI Mario (CF GNTMRA48C13H501I)

nato a ROMA (RM) il 13/03/1948

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

📅 dal 07/07/1995

Immobile attuale

Comune di **TODI (L188) (PG)**
Foglio **94** Particella **127** Subalterno **6**
Foglio **94** Particella **128** Subalterno **5**
Foglio **94** Particella **130** Subalterno **6**

VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999
FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **TODI (L188) (PG)**
Foglio **94** Particella **127** Subalterno **3**
Foglio **94** Particella **127** Subalterno **4** - Foglio **94**
Particella **128** Subalterno **4**

Foglio 94 Particella 129 Subalterno 4
Foglio 94 Particella 130 Subalterno 4

> **Indirizzo**

 dal **07/07/1995**

Immobile attuale

Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **94** Particella **127** Subalterno **6**

Foglio **94** Particella **128** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **130** Subalterno **6**

FRAZIONE PONTECUTI Piano T - 1

Partita: **1004309**

VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999
FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)

> **Dati di classamento**

 dal **07/07/1995**

Immobile attuale

Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **94** Particella **127** Subalterno **6**

Foglio **94** Particella **128** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **130** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 202,45**

Rendita: **Lire 392.000**

Categoria **A/4^e**, Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**

Partita: **1004309**

VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999
FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)

> **Dati di superficie**

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **94** Particella **127** Subalterno **6**

Foglio **94** Particella **128** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **130** Subalterno **6**

Totale: **63 m²**

Totale escluse aree scoperte : **63 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
07/07/1995, prot. n. 13353



➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TODI (L188)(PG) Foglio 94 Particella 127 Sub. 6

➤ **1. BIZZARRI Silvia (CF BZZSLV36M51H501R)**
nata a ROMA (RM) il 11/08/1936
📅 dal 07/07/1995 al 14/05/1998
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999
FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)

➤ **1. DEL BUONO D'ONDES Anna (CF DLBNNNA61E55H501K)**
nata a ROMA (RM) il 15/05/1961
📅 dal 14/05/1998 al 15/12/2000
Diritto di: Proprieta' per 1/3 Regime: bene personale (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/05/1998 - US Sede GUALDO TADINO (PG) Registrazione Volume 295 n. 35 registrato in data 13/11/1998 - Prot. n.1103/0 SUCCESSIONE BIZZARRI SILVIA Trascrizione n. 19316/2000 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 19/12/2000

➤ **2. DEL BUONO D'ONDES Francesco (CF DLBFNC59A28H501F)**
nato a ROMA (RM) il 28/01/1959
📅 dal 14/05/1998 al 15/12/2000
Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

➤ **3. DEL BUONO D'ONDES Paola (CF DLBPLA60B51H501Z)**
nata a ROMA (RM) il 11/02/1960
📅 dal 14/05/1998 al 15/12/2000
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

3. Atto del 15/12/2000 Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 86997 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 19316.1/2000 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 19/12/2000

➤ **1. DEL SORDO Gennaro (CF DLSGNR70A03Z133D)**
nato in SVIZZERA (EE) il 03/01/1970
📅 dal 15/12/2000 al 24/01/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con FISICHELLA MARIA FRANCESCA (deriva dall'atto 3)

➤ **2. FISICHELLA Maria Francesca (CF FSCMFR71S44H501L)**
nata a ROMA (RM) il 04/11/1971
📅 dal 15/12/2000 al 24/01/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con DEL SORDO GENNARO (deriva dall'atto 3)

➤ **1. GENTILI Mario (CF GNTMRA48C13H501I)**
nato a ROMA (RM) il 13/03/1948
📅 dal 24/01/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 24/01/2003 Pubblico ufficiale MANDATO RAFFAELLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 21870 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3933.1/2003 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 24/02/2003





Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare



MODULARIO
F. rig. 10nd - 404



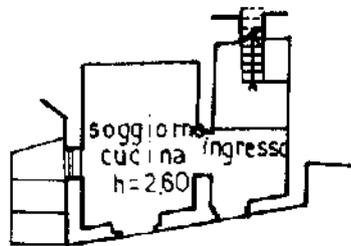
MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

IRRF
750

Planimetria di u.i.u. in Comune di T.O.D.I. via FRAZ. PONTECUTI. civ. 27

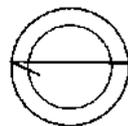


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. COMODINI**
(Titolo autonomo e proprio)

MARSILIO

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**
della provincia di **PERUGIA** n. **1522**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
F. 127
128
130

Data presentazione: 07/07/1995 - Data: 02/09/2024 - n. T228017 - Richiedente: TNTLCU76E23D653S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: Ufficiale - Uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di TODI (L188) - < Foglio 94 - Particella 127 - Subalterno 6 > - Uiu graffiata
Firmato **DERIVONDI** **13/06/95**

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/09/2024

Dati identificativi: Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **94** Particella **127** Subalterno **5**
Foglio **94** Particella **129** Subalterno **5**
Foglio **94** Particella **130** Subalterno **5**
Partita: **1004309**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TODI (L188) (PG)**
Foglio **94** Particella **127**
Foglio **94** Particella **129**
Foglio **94** Particella **130**

Classamento:

Rendita: **Euro 151,84**
Rendita: **Lire 294.000**
Categoria **A/4^a**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**
Foglio **94** Particella **130** Subalterno **5**

Indirizzo: FRAZIONE PONTECUTI Piano 1

Dati di superficie: Totale: **56 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **56 m²**

> Intestati catastali

> 1. GENTILI Mario (CF GNTMRA48C13H501I)

nato a ROMA (RM) il 13/03/1948

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

📅 dal 07/07/1995

Immobile attuale

Comune di **TODI (L188) (PG)**
Foglio **94** Particella **127** Subalterno **5**
Foglio **94** Particella **129** Subalterno **5**
Foglio **94** Particella **130** Subalterno **5**

VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999
FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **TODI (L188) (PG)**
Foglio **94** Particella **127** Subalterno **3**
Foglio **94** Particella **127** Subalterno **4** - Foglio **94**
Particella **128** Subalterno **4**

Foglio 94 Particella 129 Subalterno 4
Foglio 94 Particella 130 Subalterno 4

> **Indirizzo**

 dal **07/07/1995**

Immobile attuale

Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **94** Particella **127** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **129** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **130** Subalterno **5**

FRAZIONE PONTECUTI Piano 1

Partita: **1004309**

VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999
FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)

> **Dati di classamento**

 dal **07/07/1995**

Immobile attuale

Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **94** Particella **127** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **129** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **130** Subalterno **5**

Rendita: **Euro 151,84**

Rendita: **Lire 294.000**

Categoria **A/4^e**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

Partita: **1004309**

VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999
FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)

> **Dati di superficie**

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **TODI (L188) (PG)**

Foglio **94** Particella **127** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **129** Subalterno **5**

Foglio **94** Particella **130** Subalterno **5**

Totale: **56 m²**

Totale escluse aree scoperte : **56 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
07/07/1995, prot. n. 13353



➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TODI (L188)(PG) Foglio 94 Particella 127 Sub. 5

➤ **1. BIZZARRI Silvia (CF BZZSLV36M51H501R)**

nata a ROMA (RM) il 11/08/1936

📅 dal 07/07/1995 al 14/05/1998

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

➤ **1. DEL BUONO D'ONDES Anna**

(CF DLBNN61E55H501K)

nata a ROMA (RM) il 15/05/1961

📅 dal 14/05/1998 al 15/12/2000

Diritto di: Proprieta' per 1/3 Regime: bene personale (deriva dall'atto 2)

➤ **2. DEL BUONO D'ONDES Francesco**

(CF DLBFNC59A28H501F)

nato a ROMA (RM) il 28/01/1959

📅 dal 14/05/1998 al 15/12/2000

Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

➤ **3. DEL BUONO D'ONDES Paola**

(CF DLBPLA60B51H501Z)

nata a ROMA (RM) il 11/02/1960

📅 dal 14/05/1998 al 15/12/2000

Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

➤ **1. DEL SORDO Gennaro**

(CF DLSGNR70A03Z133D)

nato in SVIZZERA (EE) il 03/01/1970

📅 dal 15/12/2000 al 24/01/2003

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con FISICHELLA MARIA FRANCESCA (deriva dall'atto 3)

➤ **2. FISICHELLA Maria Francesca**

(CF FSCMFR71S44H501L)

nata a ROMA (RM) il 04/11/1971

📅 dal 15/12/2000 al 24/01/2003

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con DEL SORDO GENNARO (deriva dall'atto 3)

➤ **1. GENTILI Mario (CF GNTMRA48C13H501I)**

nato a ROMA (RM) il 13/03/1948

📅 dal 24/01/2003

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

1. VARIAZIONE del 07/07/1995 in atti dal 13/09/1999 FRAZIONAMENTO REC.ARR. (n. 13353.1/1995)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/05/1998 - US Sede GUALDO TADINO (PG) Registrazione Volume 295 n. 35 registrato in data 13/11/1998 - Prot. n.1103/0 SUCCESSIONE BIZZARRI SILVIA Trascrizione n. 19316/2000 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 19/12/2000

3. Atto del 15/12/2000 Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 86997 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 19316.1/2000 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 19/12/2000

4. Atto del 24/01/2003 Pubblico ufficiale MANDATO RAFFAELLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 21870 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3933.1/2003 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 24/02/2003





Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare



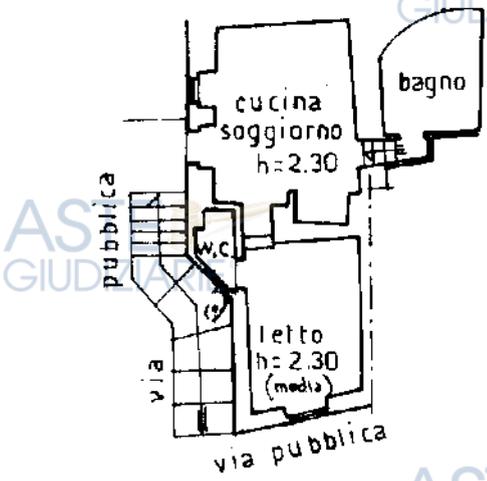
F. ug. rend. 497



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

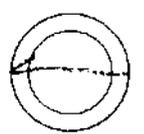
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TODI** via **FRAZ. PONTECUTI** civ. **27**



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. COMODINO D. L. MARSILIO**
(Titolo di agenzia e nome)

RISERVA ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
F. 127

Iscritto all'albo de **GEOMETRI PERUGIA**
della provincia di **PERUGIA**

17 LUG 1995

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2024 - Comune di TODI (L188) - < Foglio 94 - Particella 129 - Subalterno 5 > - Uiu graffiata
Firmato DERTONDI



ALLEGATO 3



ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI TODI
UFFICIO URBANISTICO
UFFICIO URBANISTICA
Anno 1995
Pratica n. 594
Commissione Edilizia del
Commissione Edilizia del

Visto - Gull



COMUNE TODI
UFFICIO URBANISTICA

DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'

Ai sensi dell'art. 19 Legge 07/08/1990 n.241. sostituito dall'art. 2, comma 10, Legge 24/12/1993 n. 537 D.L. 27.03.1995 n.88 Art.8

COMUNE DI TODI
013522 42IX95

Cat. CI Fasc.
AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI
TODI

IL sottoscritt a BIZZARRI SILVIA

Cod. Fisc. B22 SLV 36N51 H501R

residente in PIETRALUNGA (PG) via/voc. LE GORGHE 22

nella qualità di (1) proprietaria

DENUNCIA

L'inizio dell'attività relativa alla seguente categoria di opere (2):

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) occupazione di suolo mediante deposito di materiale ed esposizione di merci a ciclo libero;
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino le sagome dell'edificio;
- e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, della legge 28.02.85 n.47, come sostituito dal comma 12 dell'art.8 D.L. 27.03.95 n.88;
- f) recinzioni muri di cinta e cancellate;
- g) aree destinate ad attività sportiva senza creazione di volumetrie;
- h) opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- l) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- m) parcheggi nel sottosuolo del fabbricato;

ricadenti sul terreno/unità immobiliare sito/a in TODI fraz./via/voc. PONTECUTI
censito/a al foglio catastale n. 94 mappale n. 127/5 sub 130/5 e, a tal fine,
attesta l'esistenza dei presupposti e dei requisiti di legge.

Si impegna ad esporre sul luogo dei lavori la tabella prescritta dalla normativa vigente.
Gli interventi di che trattasi sono specificati dalla allegata relazione ed elaborati progettuali redatta da un progettista abilitato.

il 11.09.95

IL PROPRIETARIO

Silvia Bizzarri

RELAZIONE DI ASSEVERAMENTO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Il sottoscritto GEOM. COMODINI MARSILIO con domicilio in

TODI via MISERICORDIA n. 11 iscritto all'ALBO

dei GEOMETRI della Provincia di PG al n. 1522 in qualità di professionista

abilitato, incaricato dal Sig. RA BIZZARRI SILVIA

ASSEVERA

sotto la propria responsabilità:

-che le opere denunciate dal proprietario e descritte nella relazione tecnica allegata e nei grafici progettuali sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e/o adottati ed al regolamento edilizio vigente, nonché alle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Il sottoscritto assevera altresì (3):

SI NO

- che, le opere, ricadendo in zona vincolata dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, hanno ottenuto l'autorizzazione prevista dalla vigente normativa in materia, che in copia si allega, con il n. _____ del _____;
- che, le opere ricadendo in zona vincolata dalla legge 08.08.85 n.431, hanno ottenuto l'autorizzazione prevista dalla vigente normativa, che in copia si allega, con il n. _____ del _____;
- che, le opere ricadendo in zona sottoposta a vicolo idrogeologico ai sensi della legge 3267/23, hanno ottenuto l'autorizzazione prevista dalla vigente normativa che in copia si allegata, con il n. _____ del _____;
- che, le opere interessano l'immobile vincolato dalla legge 01.06.39 n. 1089, ed hanno ottenuto l'autorizzazione prevista dalla vigente normativa che in copia si allegata, con il n. _____ del _____;
- che, le opere non interessano parti strutturali dell'edificio e pertanto non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- che, le opere interessano anche parti strutturali dell'edificio, per le quali si allega alla presente l'attestato di deposito n. _____ del _____ rilasciato ai sensi della L.R. n.25 del 14.05.92 dalla Provincia di Perugia settore Vigilanza sulle costruzioni e per esse il sottoscritto assume la responsabilità quale Direttore dei Lavori;
- che, l'edificio ricade in zona ammessa a consolidamento di abitato e l'intervento rientra nella fattispecie di cui alla lettera b) c) d) (4) dell'art. 31 della legge 457/78, per le quali si allega alla presente l'autorizzazione n. _____ del _____ rilasciata ai sensi dell'art. 2 della Legge 64 del 02.02.74 della Provincia di Perugia Settore Vigilanza sulle Costruzioni;
- che, l'unità immobiliare in oggetto è pubblica o privata aperta al pubblico e pertanto allega alla presente comunicazione la documentazione grafica e dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della L. 104 del 05.02.1982);

SI NO

- che, trattandosi di opere di cui alle lettere d) ed m) oggetto della denuncia di attività sottoscritta dal proprietario, nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge 09.01.1989 n.236, vengono allegata la dichiarazione di cui all'art.1 della legge citata e la relazione di cui all'art. 10 del Decreto citato;
- che, le opere oggetto della comunicazione non riguardano gli impianti tecnologici;
- che, le opere oggetto della comunicazione riguardano anche gli impianti tecnologici e che l'intervento sarà eseguito in conformità alla Legge 46 del 05.03.90 e relativo regolamento di attuazione (D.P.R. n.447 del 06.12.91);
- che, per i suddetti impianti tecnologici è necessario depositare il progetto ai sensi dell'art. 6 della Legge n.46 del 05.03.90 e dell'art. 4 del D.P.R. n.447 del 06.12.1991, per cui se ne allega copia firmata da progettista abilitato;
- che, le opere riguardano anche la trasformazione o nuova realizzazione dell'impianto termico che verrà eseguita in conformità alla Legge n.10 del 09.01.91 e al progetto di cui si allega attestato di avvenuto deposito ai sensi dell'art. 28 della medesima legge: che la realizzazione delle adduzioni del gas, del sistema di areazione e dei condotti di scarico non comporta la realizzazione di opere che modificano in modo significativo i prospetti dell'edificio in oggetto.

li 11.09.95

IN FEDE

(Timbro e firma del Tecnico incaricato)



Ai fini dell'accertamento dei presupposti e dei requisiti di legge si allega la seguente documentazione:

n° 2 copie elaborati grafici

n° 2 copie relazione tecnica

n° 2 copie planimetrie catastali

NOTE:

- (1) Esplicitare il titolo abilitante ai sensi dell'art.4 L.10/77: proprietario, usufruttuario, autorizzato dal proprietario, ecc.
- (2) Barrare la categoria oggetto della denuncia.
- (3) Barrare SI nelle caselle a margine delle proposizioni asseverate, NO nelle altre.
- (4) Cancellare la lettera che non interessa.

97

Foglio n° 94
Pille n°/127 sub. 5
128 sub. 5
130 sub. 5

Sviluppo A
Pontecuti
Scala di 1:1000

COMUNE DI TONTI		
013522	42	X 95
Cat.	Cl.	Fasc.



ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO

Geom. MARSILIO COMODINI

UFFICIO

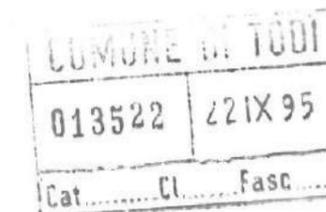
Todi, Via della Misericordia n° 11

Tel. Fax: 075/8944191

Cod. Fisc. CMD MSL 50024 L188Y

Partita IVA 00297920548

RELAZIONE



La Sig.ra Bizzarri Silvia é proprietaria di un fabbricato per civile abitazione sito in Comune di Todi Fraz. Pontecuti n° 27 distinto al N.C.E.U. al foglio n° 94 con la particelle n° 127 sub.5, 129 sub. 5, 130 sub. 5.

Tale porzione immobiliare attualmente é composta da una cucina soggiorno, una camera da letto, una legnaia e un piccolo w.c..

La proprietaria oggi vorrebbe realizzare un bagno al posto della legnaia in quanto il w.c. esistente é troppo piccolo per soddisfare le sue esigenze.

Si comunica che per lo smaltimento delle acque nere ci si allaccerà alla fognatura comunale esistente.

Todi 11/09/1995

Geom. Marsilio Comodini



ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO COMODINI

Via della Misericordia n. 11

06059 TODI (PG)

Tel. 075/8944191-8944691 Fax 075/8944533

COMUNE DI TODI	
013522	42IX95
Cat.....Cl.....	Fasc.....

OGGETTO : Realizzazione bagno

PROPRIETA' : Bizzarri Silvia

LOCALITA' : Todi Fraz. Pontecuti

SCALA : 1:100

DATA : Settembre 1995

IL TECNICO

Geom. Marsilio Comodini



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO ATTUALE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

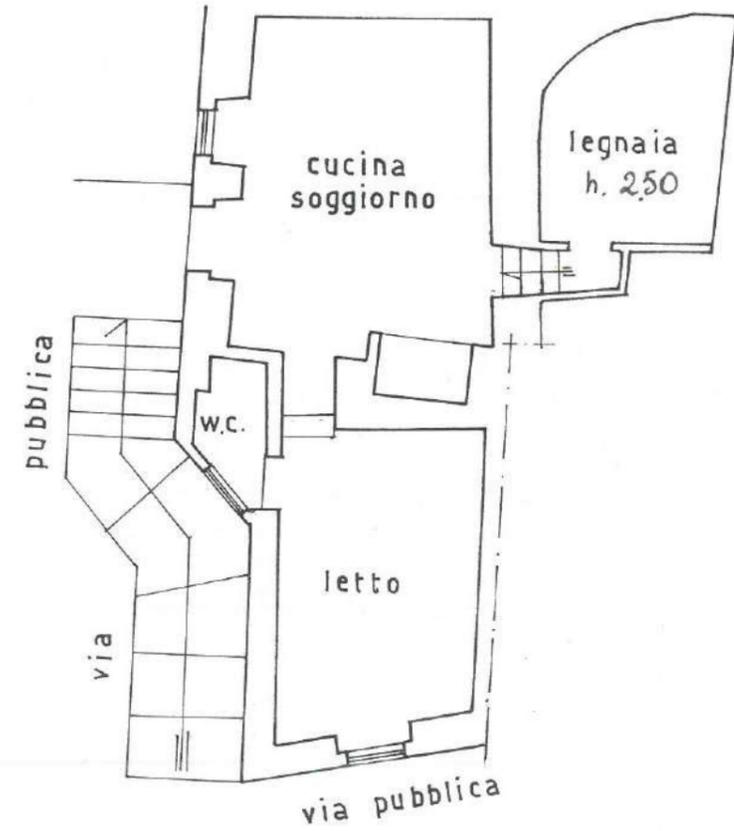
REXIVALE QUADRO
13 163

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

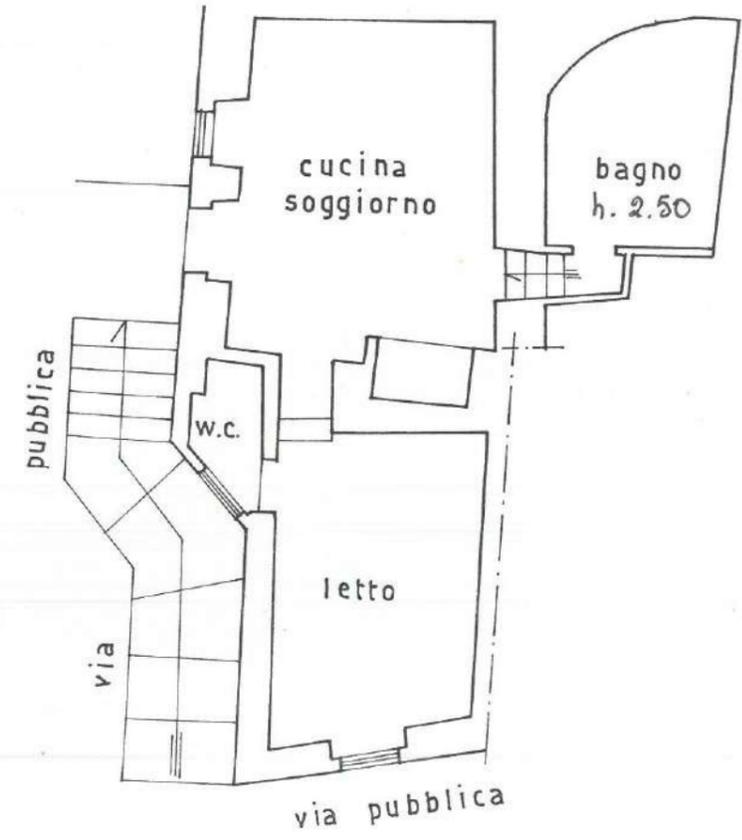
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PROGETTO

ASTE GIUDIZIARIE



PIANO PRIMO



ALLEGATO 4



Foligno, 26-09-2024

Oggetto: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)**Numero di Ruolo Generale: 44/2024****Giudice: CAPPELLINI ALBERTO****Parti: MARTE SPV SRL PROC. DI HOIST ITALIA SRL****Debitore: GENTILI MARIO**

**- Sopralluogo presso immobile in Fraz. Pontecuti di Todi (PG) nn. 25-27
individuato al N.C.E.U. Fg. 94, Part.lla 127-128-130, Subb. 6-5-6
Fg. 94, Part.lla 127-129-130, Subb. 5-5-5 -**

Con riferimento alla pratica in oggetto ed all'incarico conferitomi nell'udienza del 06/06/2024 dal Giudice Ill.mo Dott. Cappellini Alberto del Tribunale di Spoleto (PG), lo scrivente CTU ing. Luca Tonti, premesso che:

- In data 25/07/2024 l'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria, Distretto Corte di Appello di Perugia, Vi ha comunicato che in data 18/09/2024 alle ore 10:00 un loro incaricato si sarebbe recato presso l'immobile in oggetto per espletare l'incarico ed effettuare l'accesso all'interno delle unità immobiliari pignorate, oltre che per definire le modalità per eventuali accessi futuri;
- In data 18/09/2024 alle ore 10:00, l'incaricato sopra descritto, insieme allo scrivente CTU, si sono recati sul posto ed hanno provveduto a bussare e suonare all'ingresso senza avere alcuna risposta e senza rinvenire nessuna persona. Di conseguenza, il Custode Giudiziario, dopo aver lasciato nella cassetta postale l'apposito avviso in busta chiusa e sigillata, si è allontanato insieme al CTU che ha provveduto a riprogrammare l'ispezione presso le unità immobiliari in oggetto.

Tutto ciò premesso, si comunica che in data **martedì 15 ottobre 2024 alle ore 10:00 il Custode Giudiziario e lo scrivente CTU effettueranno un secondo accesso, questa volta forzoso, presso le unità immobiliari pignorate con l'ausilio della forza pubblica.**



Si specifica che per qualsiasi necessità, può contattare il sottoscritto ing. Luca Tonti presso:

Piazza G. Garibaldi, 10 - 06034, Foligno (PG)

Cell. 347.9369014

Tel. 0742.480852

Mail. info@bteng.it

PEC: luca.tonti@ingpec.eu

Certo di una Vs collaborazione, l'occasione è gradita per porgere

Distinti saluti.

Il CTU



2/2

Allegati: - conferimento incarico CTU



Cognome.....TONTI.....
 Nome.....LUCA.....
 nato il.....23/05/1976.....
 (atto n.....502..... A.)
 a.....FOLIGNO (PG).....
 Cittadinanza.....ITALIANA.....
 Residenza.....FOLIGNO.....
 Via.....VIA MONTE BOVE 28.....
 Stato civile.....
 Professione.....ING. CIVILE.....
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura.....1,80.....
 Capelli.....Neri.....
 Occhi.....Castani.....
 Segni particolari.....



Firma del titolare.....
 FOLIGNO il.....21/09/2015.....
 IL SINDACO
 Impronta del dito indice sinistro.....

scade il 23/05/2026

ASTE GIUDIZIARIE®

Euro

AV 9715253

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI FOLIGNO

CARTA D'IDENTITA'

N° AV 9715253

DI

TONTI LUCA

ASTE GIUDIZIARIE®

Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su poste.it, APP o tramite call center.

AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 46254 Sez. 04 Operaz.103
Causale: R 27/09/2024 11:15
Peso gr.: 26
Tariffa € 8.45 Affr. € 8.45
Serv. Agg.: AR
Cod. R: 200739500040

MODULO INVIO **RACCOMANDATA**

Codice 20073950004-0

E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde
Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello

DESTINATARIO

GENTILI ITARIO
NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE
VIA PISA
INDIRIZZO
00066 **MANZIANA**
CAP LOCALITA'
TEL* _____ E-MAIL* _____

58
N. CIVICO
RM
PROV.

MITTENTE

ING. LUCA TONTI c/o B8 ENGINEERING
NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE
PIAZZA GIUSEPPE GARIBOLDI
INDIRIZZO
96034 **FOLLIGNO**
CAP LOCALITA'
TEL* _____ E-MAIL* _____

10
N. CIVICO
PG
PROV.

SERVIZI ACCESSORI

- Avviso di Ricevimento
- Contrassegno/Importo da Incassare € _____

Modalità di rimessa (barrare in caso di contrassegno): in c/c postale in lettere

NON RIMUOVERE L'ETICHETTA
7012938912af09f6f3d6b72ecb173b99
Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serie

4 NOV 2024
COMPIUTA GIACENZA AL MITTENTE

C-85-10

Postaraccomandata
AR
ID0200739500040 00066
46254 06034 SANT'ERACLIO (PG)
da|231401973

Posteitaliane
|||||

27.09.2024 11.15
Euro 008,45



ASTE GIUDIZIARIE®
AVV
21/10/24

13B

21A

GENTILI MARIO
VIA PISA 58

00066 - HANZIANA (RM)



20073950004-0



ALLEGATO 5



[← Torna al portale](#)**Area riservata**

SISTER

Utente:

TNTLCU76E23D653S

[Esci](#)**Ispezioni ipotecarie**

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Nota

Stato dell'automazione

Elenchi contabilizzati

Interrogazione del Registro delle
Comunicazioni

Riepilogo Ispezioni

Cambia Ufficio

Passa a Visure

Richieste

Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Ispezioni ipotecarie](#) / [Immobili](#) / [Elenco Immobili](#) / [Elenco Note](#)Convenzione: **TONTI LUCA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**Codice di Richiesta: **C00130722012****Servizio di Pubblicità Immobiliare di: PERUGIA****Dati della ricerca**Ispezione Numero: **T 67697** del: **28/11/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **6**Annotamenti in calce individuati: **0**Comune di: **TODI(PG)**Catasto: **F Foglio: 94 Particella: 127 Subalterno: 6**Motivazione: **ESECUZIONE IMMOBILIARE****Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

- [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- TRASCRIZIONE del 16/12/2000 - Registro Particolare 19316 Registro Generale 28840
Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Repertorio 86997 del 15/12/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 - ISCRIZIONE del 16/12/2000 - Registro Particolare 5705 Registro Generale 28841
Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Repertorio 86998 del 15/12/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 3543 del 11/12/2020
 - TRASCRIZIONE del 19/02/2003 - Registro Particolare 3933 Registro Generale 5507
Pubblico ufficiale MANDATO RAFFAELLA Repertorio 21870 del 24/01/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 - TRASCRIZIONE del 11/12/2003 - Registro Particolare 21745 Registro Generale 35413
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/36 del 29/09/2003
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 - ISCRIZIONE del 11/12/2020 - Registro Particolare 3543 Registro Generale 27747
Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Repertorio 86998 del 15/12/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5705 del 2000
 - TRASCRIZIONE del 16/04/2024 - Registro Particolare 7921 Registro Generale 10753
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 904 del 13/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

[Visualizza note](#)[Visualizza titolo](#)[Documenti correlati](#)[Produci elenco](#)[Torna a Elenco Immobili](#)

[← Torna al portale](#)**Area riservata**

SISTER

Utente:

TNTLCU76E23D6535

[Esci](#)**Ispezioni ipotecarie**

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Nota

Stato dell'automazione

Elenchi contabilizzati

Interrogazione del Registro delle
Comunicazioni

Riepilogo Ispezioni

Cambia Ufficio

Passa a Visure

Richieste

Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Ispezioni ipotecarie](#) / [Immobili](#) / [Elenco Immobili](#) / [Elenco Note](#)Convenzione: **TONTI LUCA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**Codice di Richiesta: **C00130722012****Servizio di Pubblicità Immobiliare di: PERUGIA****Dati della ricerca**Ispezione Numero: **T 69365** del: **28/11/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **6**Annotamenti in calce individuati: **0**Comune di: **TODI(PG)**Catasto: **F Foglio: 94 Particella: 127 Subalterno: 5**Motivazione: **ESECUZIONE IMMOBILIARE****Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

- [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- TRASCRIZIONE del 16/12/2000 - Registro Particolare 19316 Registro Generale 28840
Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Repertorio 86998 del 15/12/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
 - ISCRIZIONE del 16/12/2000 - Registro Particolare 5705 Registro Generale 28841
Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Repertorio 86998 del 15/12/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 3543 del 11/12/2020
Presenza graffiati
 - TRASCRIZIONE del 19/02/2003 - Registro Particolare 3933 Registro Generale 5507
Pubblico ufficiale MANDATO RAFFAELLA Repertorio 21870 del 24/01/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
 - TRASCRIZIONE del 11/12/2003 - Registro Particolare 21745 Registro Generale 35413
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/36 del 29/09/2003
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 - ISCRIZIONE del 11/12/2020 - Registro Particolare 3543 Registro Generale 27747
Pubblico ufficiale BIANCHI ANTONIO Repertorio 86998 del 15/12/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5705 del 2000
Presenza graffiati
 - TRASCRIZIONE del 16/04/2024 - Registro Particolare 7921 Registro Generale 10753
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 904 del 13/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

[Visualizza note](#)[Visualizza titolo](#)[Documenti correlati](#)[Produci elenco](#)[Torna a Elenco Immobili](#)



ALLEGATO 6





COMUNE DI MANZIANA

CAP 00066
Servizi Demografici

Provincia di ROMA

Tel: 06 99674042
Fax: 06 99674024

N. 2359

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.12.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio
del comune di MANZIANA al N. 3 P. 1 anno 2023 risulta che

il giorno 09 del mese di Giugno dell'anno 2023 alle ore 17:00

hanno contratto matrimonio in MANZIANA (RM)

GENTILI MARIO

Nato il 13/03/1948 a ROMA (RM)
Atto N. 1303 P. 1 S. A anno 1948 ROMA

e

BOTRUGNO DOMENICA

Nata il 08/02/1959 a ANDRANO (LE)
Atto N. 14 P. 1 S. A anno 1959 ANDRANO

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

MANZIANA, 07 novembre 2024

L'Ufficiale di Stato Civile
Mauro Ruffarà

U
COMUNE DI MANZIANA
Comune di Manziana
Protocollo N. 0018650/2024 del 07/11/2024

Firmato Da: TONTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f2a38312af09f6f5d6b72ecb173b99



ALLEGATO 7

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Sopralluogo del 15 ottobre 2024 -





Foto 1 - Esterno, Prospetto Nord-Ovest



Foto 2 - Esterno, Prospetto Nord



Foto 3 - Esterno, Prospetto Ovest

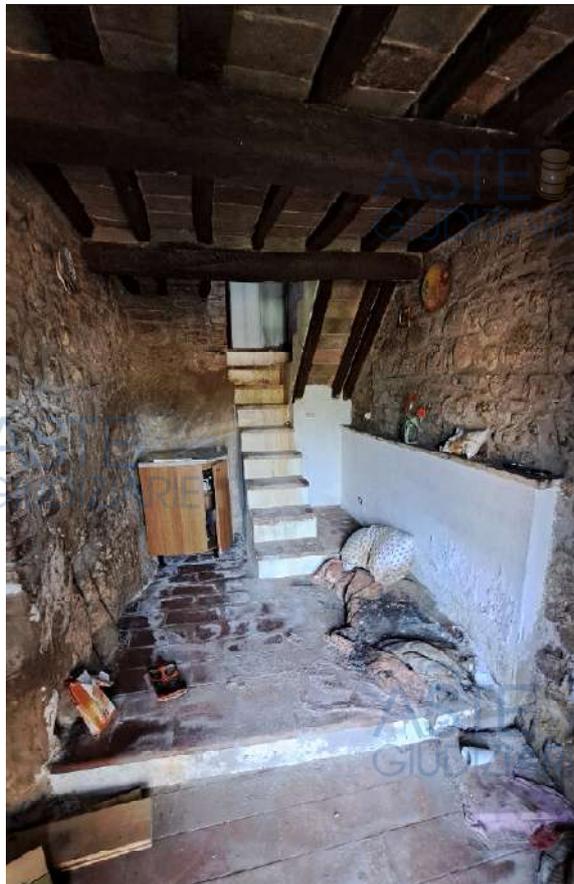


Foto 4 - Piano terra, Ingresso (subb. 6-5-6)





Foto 5 - Piano terra, Ingresso -vista opposta (subb. 6-5-6)



Foto 6 - Piano terra, Soggiorno-Cucina (subb. 6-5-6)





Foto 7 - Piano primo, Bagno (subb. 6-5-6)



Foto 8 - Piano primo, Scala interna - Letto (subb. 6-5-6)



Foto 9 - Piano primo, Letto (subb. 6-5-6)



Foto 10 - Piano primo, Letto (subb. 6-5-6) e accesso all'unità immobiliare adiacente (subb. 5-5-5)





Foto 11 - Piano primo, Letto (subb. 5-5-5) e accesso all'unità immobiliare adiacente
-lato opposto (subb. 6-5-6)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 12 - Piano primo, Letto - WC (subb. 5-5-5)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto 13 - Piano primo, WC (subb. 5-5-5)

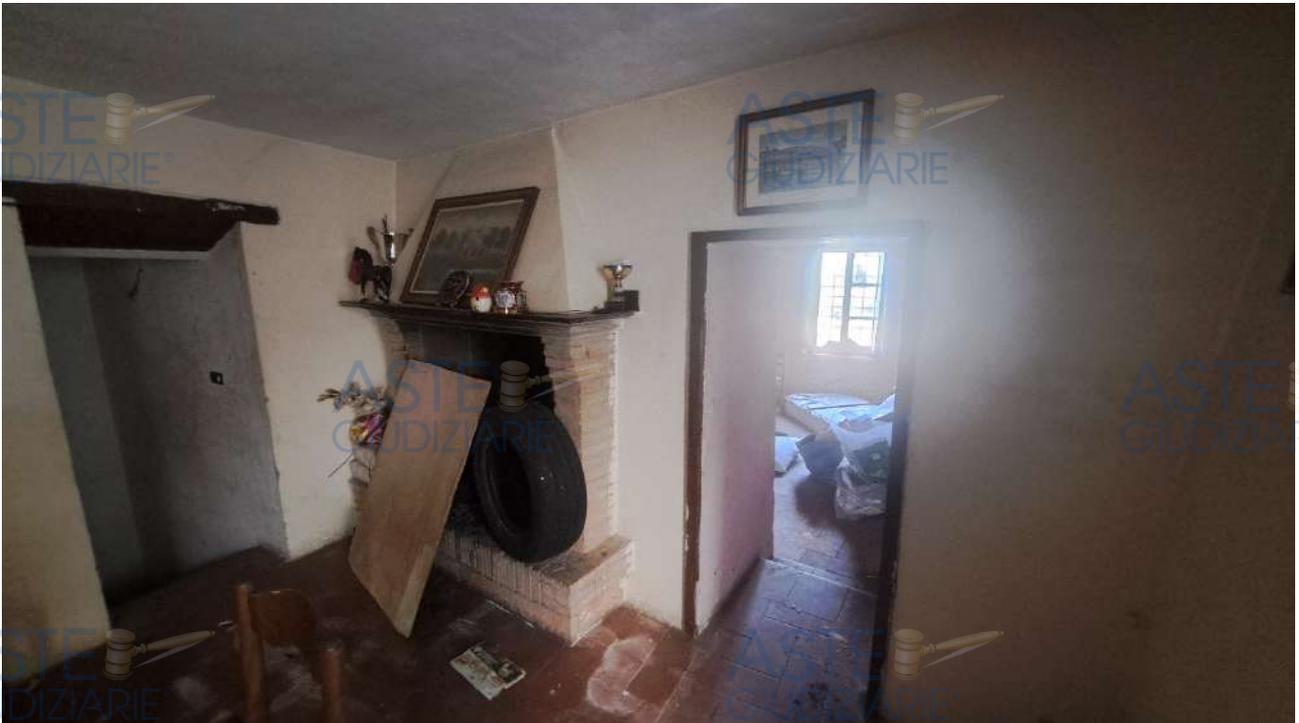


Foto 14 - Piano primo, Cucina-Soggiorno (subb. 5-5-5)



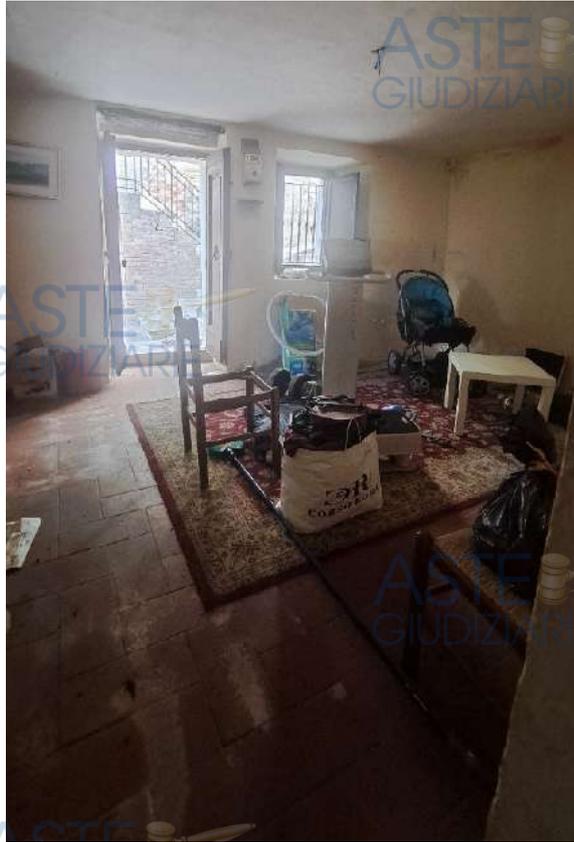


Foto 15 - Piano primo, Cucina-Soggiorno (subb. 5-5-5)

