

TRIBUNALE DI SPOLETO
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

Esecuzione Immobiliare promossa da **BUONCONSIGLIO 4 SRL**

contro

– “R. Gen. Esec. N. 137-2022” –

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dr. ALBERTO CAPPELLINI

Procuratori Legali: Avv.to Grazia Gugliotta - (creditore procedente)

PEC: grazia.gugliotta@pec.ordineavvocaticatania.it

// (esecutato)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente tecnico d'ufficio: geom. Asisani David residente in Via Filippo da Campello 14 - c.f. SSNDVD77S14I921N

Iscrizione Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4590

Iscrizione Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto

e-mail: david.asisani@geometri.pg.it / PEC: david.asisani@geopec.it

Campello sul Clitunno 28 marzo 2024

Il C.T.U.

Geom. Asisani David



INDICE

A) Premessa

a₁) Introduzione attività svolta, indagini preliminari.

B) Quesiti posti al C.T.U. (cfr. decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 del c.p.c.)

- 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 integrate 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, 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, inferno; 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 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 al/a 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)** alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 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 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 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 forfetario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanta suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra 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 conseguente 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";*

C) Allegati:

- c₁) Fascicolo del lotto;*
- c₂) documentazione fotografica dei beni pignorati e periziati;*



c₃) documentazione catastale dei beni pignorati e periziati.

D) Specifica delle spese ed onorari richiesti dal CTU

Istanza di liquidazione separata.

Premessa

Nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento esecutivo iscritto al Ruolo Generale delle Esecuzioni n. 137/2022 promossa dalla BUONCONSIGLIO 4 s.r.l. con sede legale a Conegliano (TV)

Via V. Alfierin. 1, cod. fisc. 05273160266 contro l

il

sottoscritto Asisani David residente in Campello sul Clitunno (PG) Via Filippo da Campello n. 14, di professione geometra, iscritto nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4590 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto, all'udienza del 01 febbraio 2023 nella forma di trattazione scritta al dr. Alberto Cappellini Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Spoleto, in ossequio all'invito di convocazione a mezzo PEC della Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto.

Non sussistendo i motivi di incompatibilità prescritti dalla Legge, il nominato CTU accettava l'incarico conferito rilasciando il giuramento di rito e riceveva i quesiti ai quali è chiamato a rispondere con relazione scritta.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare il nominato CTU prendeva conoscenza che i beni staggiti sono costituiti dagli immobili in esso così descritti:

immobili siti nel Comune di Todi (PG), in Viale del Crocefisso n. 31 - 33, unità immobiliari ad uso commerciale per la piena proprietà e precisamente:

- 1) Negozio al piano primo sottostrada, riportato in catasto fabbricati al foglio 96, p.lla 2034 sub.14 natura C1 classe 10 consistenza 268 mq. rendita catastale Euro 4.235,36;
- 2) Negozio al piano primo sottostrada, riportato in catasto fabbricati al foglio 96, p.lla 2034 sub.15 natura C1 classe 10 consistenza 79 mq. rendita catastale Euro 1.248,48;



Con il giuramento depositato si comunicava all' esecutato, per il giorno 18 aprile 2023, alle ore 09:30, presso i luoghi di causa l'accesso nelle unità immobiliari pignorate site a Todi (PG) Viale del Crocefisso n. 31 - 33, per espletare i rilievi e gli accertamenti richiesti dal mandato conferito.

Alla data ed all'orario prefissato il CTU si trovava nell'immobile *de quo* ma non poté accedere al suo interno stante la non presenza della [REDACTED] o di suo delegato. Le unità immobiliari, comunque, presentavano segni di essere occupate. Data informazione al Giudice dell'esecuzione del mancato accesso nei beni immobili pignorati il medesimo, con proprio provvedimento del 26 aprile 2023, decretava la nomina del custode giudiziario nell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.

In data 26 maggio 2023, alle ore 09:38, alla presenza del Sig. Affricani Fabio quale incaricato dell'I.V.G. di Perugia, il CTU faceva accesso nelle unità immobiliari pignorate site a Todi Viale del Crocefisso n. 31 - 33. Effettuati i rilievi metrici necessari alla bisogna ed eseguito il rilievo fotografico, alle ore 11:00 terminavano le operazioni peritali.

Esperate tutte le necessarie indagini, le risultanze degli accertamenti eseguiti per dare risposta ai quesiti posti vengono, di seguito, relazionate.

RELAZIONE PERITALE

Con l'atto di pignoramento immobiliare la BUONCONSIGLIO 4 srl ha sottoposto ad esecuzione forzata i diritti pari ad 1/1, e complessivamente per l'intero, spettanti [REDACTED]
[REDACTED], sui beni immobili siti in Comune di Todi catastalmente così identificati:

- 1) Negozio al piano primo sottostrada, riportato in catasto fabbricati al foglio 96, p.lla 2034 sub.14 natura C1 classe 10 consistenza 268 mq. rendita catastale Euro 4.235,36;
- 2) Negozio al piano primo sottostrada, riportato in catasto fabbricati al foglio 96, p.lla 2034 sub.15 natura C1 classe 10 consistenza 79 mq. rendita catastale Euro 1.248,48.



Risposta ai quesiti posti

1° Quesito

<verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 del c.p.c. ... (omissis) ...>

La disamina del fascicolo ipocatastale prodotto dal creditore procedente in forma telematica ha portato ad accertare che la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., resa sotto forma di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, **risultava essere completa**, lo scrivente CTU porta all'attenzione che nell'atto di precetto **non fa parte del pignoramento** l'unità immobiliare censita al foglio 96 part. 2034 sub. 16 riportato al catasto fabbricati come Bene Comune non censibile – ingresso comune ai sub. 14 e 15, in quanto è l'unica zona d' ingresso per accedere alle unità immobiliari sopra menzionate. Ad oggi esiste in banca dati dell'Agenzia delle Entrate solo l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio 96 part. 2034 sub. 17 risultato della fusione dei sub. 14 – 15 – 16 che sono stati soppressi.

2° Quesito

<Provveda all'integrazione ove non depositati ... (omissis) ...>

Per quanto richiesto dal quesito il CTU provvedeva:

- ad acquisire le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Perugia, afferenti alle unità immobiliari pignorate;
- a richiedere presso l'Ufficio Urbanistica-Edilizia del Comune di Todi i vari titoli abilitativi che hanno autorizzato la costruzione del fabbricato nel quale sono inserite le unità immobiliari pignorate.

3° Quesito

<predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene ... (omissis) ...>



Dalla consultazione della certificazione notarile a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (PA), nonché dalla ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio, è risultato che sui beni immobili pignorati gravano le formalità pregiudizievoli di seguito descritte.

1) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA del 27/01/2009 R.G. n. 2460/380 di formalità

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Importo ipoteca €. 1.000.000,00

Unità negoziale 1)

Catasto Fabbricati Comune di Todi

- Foglio 96 part. 2304 sub. 2;

soggetti a favore

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E BETTONA – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a SPELLO (PG) cod. fisc. 00228700548, per 1/1 diritti di proprietà sull'unità negoziale 1.

soggetti contro

[REDACTED] per il diritto di proprietà quota 1/1 per l'unità negoziale n. 1.

2) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA DELLA RISCOSSIONE del 05/04/2017 R.G. n. 9004/1361 di formalità

RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Importo ipoteca €. 665.245,90

Unità negoziale 1)

Catasto Fabbricati Comune di Todi

- Foglio 96 part. 2304 sub. 2;



soggetti a favore

EQUITALIA SERVIZI E RISCOSSIONI SPA, con sede a ROMA (RM) cod. fisc. 13756881002, per 1/1 diritti di proprietà sull'unità negoziale 1.

soggetti contro

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà quota 1/1 per l'unità negoziale n. 1.

3) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA GIUDIZIALE del 03/10/2019 R.G. n. 24069/3390 di formalità

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI PERUGIA

Importo ipoteca €. 37.000,00

Unità negoziale 1)

Catasto Fabbricati Comune di Todi

- Foglio 96 part. 2304 sub. 2;

soggetti a favore

BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOC COOP DI CREDITO COOPERATIVO, con sede a PERUGIA (PG) cod. fisc. 03518350454, per 1/1 diritti di proprietà sull'unità negoziale 1.

soggetti contro

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà quota 1/1 per l'unità negoziale n. 1.

4) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA GIUDIZIALE del 10/12/2019 R.G. n. 30206/4520 di formalità

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI MILANO

Importo ipoteca €. 70.000,00



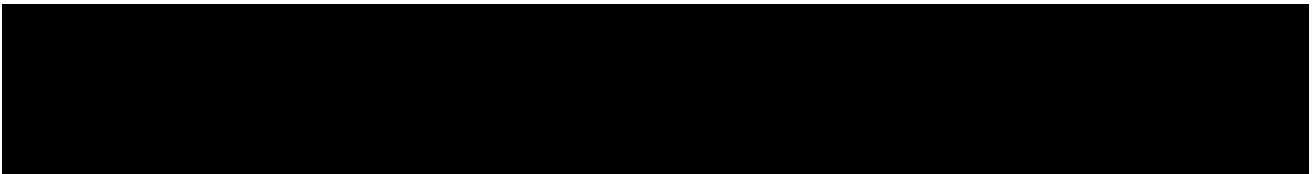
Unità negoziale 1)

Catasto Fabbricati Comune di Todi

- Foglio 96 part. 2304 sub. 2;

soggetti a favore

BANCO BPM SPA, con sede a MILANO (MI) cod. fisc. 09722490969, per 1/1 diritti di proprietà sull'unità negoziale 1.

soggetti contro**5) NOTA DI TRASCRIZIONE del 24-11-2024 R.G. n. 34873/24734 di formalità**

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI SPOLETO

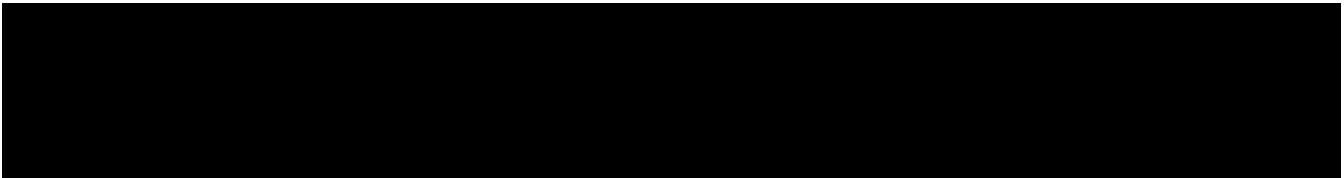
Unità negoziale 1)

Catasto Fabbricati Comune di Todi

- Foglio 96 part. 2304 sub. 2;

soggetti a favore

BUONCONSIGLIO 4 SRL, con sede a CONEGLIANO (TV) cod. fisc. 05273160266, per 1/1 diritti di proprietà sull'unità negoziale 1.

soggetti contro

4° Quesito

<accerti l'esistenza dei vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali relative all'ultimo biennio ... (omissis) ...>

Per quanto è la risposta al quesito si riferisce che l'indagine condotta presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio, ha dato esito negativo circa l'esistenza di trascrizione di vincoli e/o oneri di natura condominiale. Parimenti è per spese e/o quote condominiali insolute relative all'ultimo biennio. Da accertamenti esperiti in loco è risultato che l'edificio non è gestito da Amministratore di Condominio.

5° Quesito

<rilevi l'esistenza di diritti demaniali ... (omissis) ...>

L'accertamento condotto ha dato esito negativo circa l'esistenza, sui beni pignorati, di diritti demaniali e/o usi civici.

6° Quesito

<riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati ... (omissis) ... indicando i costi necessari>

Per quanto è la risposta al quesito si riferiscono, di seguito, le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare a carico della procedura gravanti sui beni pignorati, con i relativi costi afferenti.

a) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA del 27/01/2009 R.G. n. 2460/380 di formalità;**IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO**

Importo ipoteca € 1.000.000,00

COSTO DI CANCELLAZIONE

• Tassa ipotecaria (costo fisso) € 35,00



b) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA DELLA RISCOSSIONE del 05/04/2017 R.G. n. 9004/1361 di formalità;

RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Importo ipoteca €. 665.245,90

COSTO DI CANCELLAZIONE

• Tassa ipotecaria	€.	35,00
• Imposta ipotecaria (0,50%)	€.	3.326,23
• Bolli	€.	59,00
TOTALE DEI COSTI PER LA CANCELLAZIONE DEL IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE	€.	3.420,23

c) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA GIUDIZIALE del 03/10/2019 R.G. n. 24069/3390 di formalità

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI PERUGIA

Importo ipoteca €. 37.000,00

COSTO DI CANCELLAZIONE

• Tassa ipotecaria	€.	35,00
• Imposta ipotecaria (0,50%)	€.	200,00
• Bolli	€.	59,00
TOTALE DEI COSTI PER LA CANCELLAZIONE DEL IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE	€.	294,00

d) NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA GIUDIZIALE del 10/12/2019 R.G. n. 30206/4520 di formalità

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI MILANO

Importo ipoteca €. 70.000,00

COSTO DI CANCELLAZIONE

• Tassa ipotecaria	€.	35,00
• Imposta ipotecaria (0,50%)	€.	350,00
• Bolli	€.	59,00
TOTALE DEI COSTI PER LA CANCELLAZIONE DEL IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE	€.	444,00



e) NOTA DI TRASCRIZIONE del 24-11-2024 R.G. n. 34873/24734 di formalità

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI SPOLETO

COSTO DI CANCELLAZIONE

• Tassa ipotecaria (costo fisso)	€.	35,00
• Imposta	€.	200,00
• Bolli	€.	59,00

TOTALE DEI COSTI PER LA CANCELLAZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE €.
294,00

Per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizione ipotecaria e trascrizione verbale di pignoramento immobili) gravanti sui beni pignorati, si quantifica la spesa complessiva di **€.
4.487,23 (euro quattromilaquattrocentottantasette/23).**

7° Quesito

<descrive, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato ... (omissis) ...>

I beni immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Todi (PG) in Viale del Crocefisso n. 31 - 33.

La consistenza è costituita da un'unità immobiliare posta al piano primosottostrada, rispetto al complesso immobiliare, l'unità immobiliare è destinata ad uso negozio.

Di esso viene data adeguata descrizione.

Il negozio occupa tutto il piano seminterrato, ha accesso da un portico con tre aperture sulle vie pubbliche e ha due ingressi da questo portico, è composto da due ambienti uno adibito a zona vendita con la presenza di tavoli per il consumo di ciò che viene acquistato, con i servizi igienici sia per avventori e portatori di handicap , sia per il personale e un magazzino di appoggio per conservare le cose, l'altro ambiente è adibito a laboratorio con dei locali, uno a uso spogliatoi, uno a uso di locale tecnico, un ripostiglio, un piccolo magazzino e w.c.. Una controsoffittatura a vari livelli interessa tutto il negozio. Le finestrature sono insufficienti al ricambio d'aria e per questo è presente un sistema di ventilazione meccanica. La pavimentazione si presenta di diverse tipologie con prevalenza di mattonelle rettangolari di grosse dimensioni in gres porcellanato e inserti in



pietra di porfido a blocchetti tipo “sanpietrini”. L’impianto termico sarà costituito da una pompa di calore aria-aria Daikin RZAG71NY1 con unità interna canalizzata FBA71A9 con potenza riscaldamento/raffrescamento pari a 7,5/6,8 kW ed alta efficienza (SCOP 4,2 SEER 6,22). Per quanto attiene il negozio oltre alle due porte vetrate è già installato un impianto di ventilazione meccanica controllata con scambiatore di calore aria-aria a flusso incrociato modello Daikin VAM-500J. Tale macchina assicura una portata di ventilazione che va da 275 a 500 mc/h. Questo significa che si possono raggiungere fino ad un ricambio completo d’aria ogni ora. Il sistema di areazione interessa anche tutti i vani accessori come bagni, ripostigli e disimpegni.

Il magazzino/laboratorio invece è dotato di finestratura apribile verso l’esterno mentre il piccolo forno prevede l’uscita forzata all’esterno con tubo aspiratore.

L’impianto elettrico è stato adeguato all’ultimo intervento eseguito nel 2023.

Le pareti sono tinteggiate come tutti gli altri locali, vi sono presenze d’infiltrazioni d’acqua dovute forse dalle zone scoperte tipo terrazzi che fungono da copertura per i vani sottostanti.

Caratteristiche costruttive del fabbricato

- struttura portante con telaio in c.a., al piano seminterrato è stato realizzato una cavedio per il passaggio delle varie tubazioni delle unità immobiliari poste ai piani superiori;
- struttura portante orizzontale (solai di interpiano) e solaio di copertura, in latero cemento;
- le pareti esterne rivestite in pietra;
- manto di copertura con tegole;
- canali di gronda e discendenti pluviali in rame;

Caratteristiche costruttive di rifinitura dell'unità immobiliare

- intonaco civile alle pareti interne ed ai soffitti e tinteggiate;
- porte interne in legno del tipo tamburate;
- infissi di finestra in alluminio dotati di doppio vetro chiaro;
- infissi esterni in alluminio;



- pavimentazione mattonelle di gres porcellanato e in pietra, in altri in gres porcellanato;
- rivestimenti in gres porcellanato;
- l'impianto elettrico è sottotraccia con la certificazione di conformità;
- l'impianto termico ed il riscaldamento avviene attraverso una pompa di calore, il riscaldamento e raffrescamento avviene attraverso l'utilizzo di split.

8° Quesito

< verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, ... (omissis) ...>

L'unità immobiliare confina a est con Viale del Crocefisso, dove vi si accede attraverso un portico esterno all'attività commerciale (ex sub. 16), mentre a nord confina con Via dello Zodiaco dove è possibile accedere in quanto è presente un'apertura che permette di entrare nel portico menzionato in precedenza.

9° Quesito

<accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) ... (omissis) ...>

Come già riferito l'atto di pignoramento immobiliare sottopone ad esproprio i diritti di piena proprietà, spettante all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti

beni:

- Negozio al piano primo sottostrada, riportato in catasto fabbricati al foglio **96**, p.lla **2034** sub.**14** natura C1 classe 10 consistenza 268 mq. rendita catastale Euro 4.235,36;
- Negozio al piano primo sottostrada, riportato in catasto fabbricati al foglio **96**, p.lla **2034** sub.**15** natura C1 classe 10 consistenza 79 mq. rendita catastale Euro 1.248,48;

intestati alla società:

[REDACTED] proprietà;



Dalla comparazione dei dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare con quelli introdotti negli atti catastali, risultano che i beni pignorati non sono correttamente e adeguatamente individuati, in quanto non viene menzionata l'unità immobiliare censita al **foglio 96** particella **2034 subalterno 16** - Bene Comune non censibile – ingresso comune ai sub. 14 e 15, in quanto è l'unica zona d' ingresso per accedere alle unità immobiliari sopra menzionate. Ad oggi il compendio pignorato non è più individuato catastalmente come già descritto in precedenza ma nella banca dati è censito al **foglio 96 particella 2034 subalterno 17 (negozi)** con **classamento C/1 classe 10 superficie catastale 421 m² rendita Euro 5.483,84, intestata** [REDACTED]

con diritti reali di proprietà

1/1, dovuta alla denuncia di variazione per la FUSIONE del 27/04/2023 Pratica n. PG0042810 in atti dal 27/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1822275.27/04/2023 FUSIONE (n. 42810.1/2023), dove sono stati soppressi i subalterni 14 – 15 e 16. La nuova unità immobiliare comprende in toto il compendio pignorato compreso l'ex subalterno 16 (soppresso).

STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO:

- Catasto fabbricati di Todi (PG) **Foglio 96 particella 2034 subalterno 2;**

- dati derivanti: VARIAZIONE del 24/11/2016 Pratica n. PG0201203 in atti dal 24/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.73534.1/2016);
- dati derivanti: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/09/2015 Pratica n. PG0215161 in atti dal 29/09/2015 GAF-CODIFICA PIANO INCOERENTE. (n.103210.1/2015);
- dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2011 Pratica n. PG0046791 in atti dal 01/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.13158.1/2011);
- dati derivanti da: VARIAZIONE del 28/04/1995 in atti dal 26/02/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - L. 154 (n. 8238.1/1995);



- dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/05/1994 in atti dal 26/02/1997 FRAZIONAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - L. 154 (n. 23977.1/1994).

- Catasto fabbricati di Todi (PG) **Foglio 96 particella 2034 subalterno 14;**

- dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2022 Pratica n. PG0102106 in atti dal 25/07/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 102106.1/2022);

- dati derivanti da: DIVISIONE del 22/07/2021 Pratica n. PG0060888 in atti dal 23/07/2021 DIVISIONE (n. 14376.1/2021).

- Catasto fabbricati di Todi (PG) **Foglio 96 particella 2034 subalterno 15;**

- dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2022 Pratica n. PG0102106 in atti dal 25/07/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 102106.1/2022);

- dati derivanti da: DIVISIONE del 22/07/2021 Pratica n. PG0060888 in atti dal 23/07/2021 DIVISIONE (n. 14376.1/2021).

- Catasto fabbricati di Todi (PG) **Foglio 96 particella 2034 subalterno 16;**

- dati derivanti da: DIVISIONE del 22/07/2021 Pratica n. PG0060888 in atti dal 23/07/2021 DIVISIONE (n. 14376.1/2021).

- Catasto fabbricati di Todi (PG) **Foglio 96 particella 2034 subalterno 17;**

- dati derivanti da: FUSIONE del 27/04/2023 Pratica n. PG0042810 in atti dal 27/04/2023 FUSIONE (n. 42810.1/2023).

10° Quesito

<proceda ove necessario ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto ... (omissis) ...>

Dal sopralluogo effettuato nei beni staggit è stato accertato di esserci rispondenza tra lo stato di fatto dell' unità immobiliari ad uso negozio con quella che è la rappresentazione riportata nelle planimetrie catastali depositate agli atti presso l'Ufficio del Territorio di Perugia ai fini della conservazione del catasto fabbricati e con titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Todi (PG).



11° Quesito

<indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale... (omissis) ...>

L'Area attuale del vigente P.R.G./P. di F. approvato con Delibera C.C. 110 in data 14/07/2005 interessa la zona omogenea o insediamento TMR.70 di cui all'articolo 18 delle N.T.A. del P.R.G/P. di F. e art. 94 del r.r. 2/2015.

12° Quesito

<indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità... (omissis) ...>

Per quanto attiene all'accertamento della conformità urbanistica si riferisce che per il fabbricato, agli atti del Comune di Todi risulta essere depositato a nome dell'esecutato:

- Concessione Edilizia n. 409 del 07/09/1994 rilasciata alla società Zodiaco s.r.l.;
- Richiesta di voltura del titolo edilizio sopra menzionato che da Zodiaco s.r.l. viene intestata alla società [REDACTED] rilasciata in data 22/06/1995;
- D.I.A in variante alla concessione edilizia n. 409/94, Prot. n. 7429 del 20/05/1995;
- Agibilità prot. n. 149/96 del 14/09/1996;
- SCIA prot. n. 20938 del 22/07/2021;
- Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità prot. n. 22415 del 04/08/2021;
- SCIA prot. n. 10487 del 04/04/2023;
- Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità prot. n. 12692 del 27/04/2023.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è conforme ai titoli abilitativi menzionati sopra.

13° Quesito

<accerti lo stato di possesso del bene ... (omissis) ...>

La porzione di edificio pignorata al momento del sopralluogo risulta occupata da un'attività commerciale ad uso pasticceria, la quale ha stipulato due contratti di locazione ad uso



commerciale, riferiti alle unità immobiliari censite al catasto fabbricati al foglio 96 particella 2034 subalterno 14 e subalterno 15. Il primo contratto ha una durata di anni 6 (sei) + 6 (sei) con inizio dal **30/01/2023** al **29/01/2029**, i dati di registrazione sono i seguenti:

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 506 SERIE 3T

CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: T3E23T000506000SJ

STIPULATO IL 30/01/2023 REGISTRATO IL 03/03/2023 E PRESENTATO IL 01/03/2023

PRESSO L'UFFICIO DI DPPG UT FOLIGNO

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA.

Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato, se una delle due parti non comunichi all'altra la volontà di recesso con un preavviso di almeno sei mesi (entro il 01/08/2028) da inviare mediante raccomandata A.R.. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di almeno tre mesi mediante raccomandata A.R..

Il secondo contratto ha una durata di anni 6 (sei) + 6 (sei) con inizio dal **01/08/2021** al **31/07/2027**, i dati di registrazione sono i seguenti:

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 7423 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: T3H21T007423000JJ

STIPULATO IL 26/07/2021 E REGISTRATO IL 28/07/2021

PRESSO L'UFFICIO DI DPPG UT PERUGIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA.

Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato, se una delle due parti non comunichi all'altra la volontà di recesso con un preavviso di almeno sei mesi (entro il 30/01/2027) da inviare mediante raccomandata A.R.. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente a partire dal terzo anno



e più precisamente dalla data 01/08/2024 con preavviso di almeno sei mesi mediante raccomandata A.R..

14° Quesito

<alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici comunali, il certificato di stato libero ... (omissis) ...>

Le risultanze dell'ispezione condotta presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Todi hanno portato ad accertare l'inesistenza del certificato di matrimonio del soggetto esecutato.

15° Quesito

<ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato ... (omissis) ...>

L'ispezione condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio ha dato esito negativo.

16° Quesito

<precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico ... (omissis) ...>

Risultando il fabbricato essere ristrutturato in epoca recente nell'anno 2023, sia l'impianto elettrico, sia l'impianto idrico – sanitario e termico, dell'unità immobiliare è conforme alle legislazioni vigenti, vi è certificazione di conformità.

17° Quesito

<dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti... (omissis) ...>

Dato che la consistenza dei beni pignorati è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà e complessivamente per l'intero sulla porzione di fabbricato ad uso commerciale, vista la disposizione planimetrica, sulla base di quanto superiormente descritto lo scrivente CTU ritiene di porre in vendita i beni immobili costituendo un unico lotto.



DESCRIZIONE DEL LOTTO

- Immobile ad uso commerciale posto al piano primosottostrada. I beni immobili formanti il lotto sono catastalmente così indentificati:

CATASTO FABBRICATI

a) Negozio Foglio 96 Particella 2034 SUB. 17 (ex sub. 14 – sub. 15 – sub. 16) categ. C/A - classe 10 - Sup. catastale 421

m² - R.C. €. 5.483,84;

VIALE DEL CROCIFISSO n. 31 - 33 Piano S1°;

intestazione catastale

per 1/1 di proprietà;

18° Quesito

<determini il valore dell'immobile... (omissis) ...>

Per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili pignorati, oltre a quelle che sono le conoscenze estimative personali, lo scrivente CTU ha fatto espresso riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per fabbricati similari ricadenti nella zona sub urbana in cui si trova anche quello da valutare nonché, alle valutazioni espresse da accreditate Agenzie Immobiliari operanti nel territorio del Comune di Todi.

Quale parametro per esprimere il giudizio di stima dell'abitazione è stata adottata la superficie utile, calcolate con le planimetrie della SCIA prot. n. 10487 del 04/04/2023.



DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA

1) NEGOZIO Piano S1° (rif. catastale Foglio 96 Particella 2034 sub. 17)

a) superficie utile pertinenziale

- magazzino = mq. 4.87
- portico = mq. 21.47
- magazzino = mq. 3.19
- c.t. = mq. 16.28
- ripostiglio = mq. 9.58

sommano mq. 55.39

b) superficie utile commerciale

- negozio = mq. 193.01
- antibagno = mq. 2.03
- w.c. pubblico = mq. 2.62
- w.c. personale = mq. 4.07
- spogliatoio = mq. 16.47
- laboratorio = mq. 84.86
- w.c. = mq. 2.84
- disimpegno = mq. 2.07

sommano mq. 307.97

Tabella coefficienti di ragguaglio superfici utili (DPR n. 138/98)

• superficie utile commerciale

mq. 307.97 x coeff. 1,00 = mq. 307.97

• superficie utile pertinenziale

mq. 55.39 x coeff. 0,25 = mq. 13.85

Totale superficie commerciale (mq. 307.97 + mq. 13.85) = mq. 321.82



VALORE DI STIMA

- superficie commerciale negozio

mq. 321.82 x €/mq. 1.175,00 (valore medio) = €. 378.138,50

VALORE DI STIMA PER LA VENDITA A BASE D'ASTA (intera proprietà)

€. 378.139,00 (euro trecentosettanottomilacentotrentanove/00).

19° Quesito

<se l'immobile è pignorato solo pro quota ... (omissis) ...>

Considerato che il pignoramento immobiliare sottopone ad esproprio i diritti di 1/1 della piena proprietà, non ricorre la condizione di esperire indagini su quanto è richiesto dal quesito.

20° Quesito

<nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto ... (omissis) ...>

Risultando essere complessivamente pignorata l'intera piena proprietà dei beni immobili staggiti, non ricorre la condizione di esperire indagini su quanto è richiesto dal quesito.

21° Quesito

<nel caso di immobili abusivi ... (omissis) ...>

Dalle verifiche effettuate è risultato che sulle unità immobiliari pignorate non sono in atto procedimenti sanzionatori per opere abusive né sussistono difformità di natura urbanistica rispetto al titolo abilitativo assentito.

Ad evasione del mandato conferito si resta a disposizione dell'Ecc.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni integrazione e chiarimento.

Campello sul Clitunno 28 marzo 2024

Il CTU

geom. David Asisani

