

SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	6
RISPOSTA AI QUESITI	8
R. 1 – COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	8
R. 2 – INTEGRAZIONE DEGLI ATTI INIDONEI E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE NON DEPOSITATA	8
R. 3 – ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	9
R. 4 – ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALI ED EVENTUALI SPESE INSOLUTE	10
R. 5 – ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USO CIVICO	10
R. 6 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE O NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE	10
R. 7 – DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	11
Titolarità	11
Ubicazione e contesto urbano	11
Calcolo della consistenza	12
Esposizione	13
Confini	13
Dati catastali attuali	13
Pertinenze, accessori e parti comuni	13
Caratteristiche interne ed esterne	14
Stato conservativo e manutenzione	15
R. 8 – ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	16
R. 9 – CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO	16
R. 10 – VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO	16
R. 11 – PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	17
R. 12 – CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE AGLI ATTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI E AGIBILITÀ	18
R. 13 – ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE	20
R. 14 – CERTIFICATO DI STATO LIBERO, ATTO DI MATRIMONIO E CONVENZIONI MATRIMONIALI	21
R. 15 – EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	21
R. 16 – CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI	21
R. 17 – FORMAZIONE LOTTI	22
R. 18 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	22
Consistenza	22
Fonti consultate	24
Determinazione del prezzo unitario	24
Criteri di stima adottati	24
Valutazione	25
R. 19 – IMMOBILI PIGNORATI PRO-QUOTA	25
R. 20 – PIGNORAMENTO DELLA SOLA NUDA PROPRIETÀ O DEL SOLO USUFRUTTO	25
R. 21 – IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI	25
CONCLUSIONI	26
ELENCO ALLEGATI	27
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	28
LOTTO UNICO	28
SCHEMA RIASSUNTIVO - ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2024 DEL R.G.E.	29
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	31

INCARICO

La sottoscritta Arch. Filomena BOSCAINO, nata a Benevento il 17.02.1968, C.F. BSCFMN68B57A783G, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Perugia al n. 913, con studio professionale alla Via Sant'Arcangelo n. 27/D - 06059 Todi (PG), Tel. 348 7701040 E-mail arch.boscaino@gmail.com, PEC filomena.boscaino@archiworldpec.it, in data 28.01.2025 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10.02.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. (**Doc. 01 – Ordinanza nomina esperto ex art. 568 c.p.c.**)

Il Giudice formulava i seguenti quesiti e assegnava al CTU il termine di 150 giorni dal 26.02.2025 per il deposito telematico della relazione di stima e dei relativi allegati, disponendo di inviarne una copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., a mezzo PEC qualora le parti abbiano ivi eletto il proprio domicilio digitale, ovvero in mancanza a mezzo posta ordinaria:

- 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, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
- 7) *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*
- 8) *verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del*

pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

- 9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non 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 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 forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

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.

PREMESSA

In ottemperanza all'incarico ricevuto, preliminarmente, la scrivente eseguiva un'analisi sintetica dei documenti e degli atti depositati nel fascicolo telematico relativo alla procedura in epigrafe. Dall'atto di pignoramento, i cui dati sono riportati di seguito, è stato possibile individuare con precisione i beni immobiliari sottoposti a procedura esecutiva oggetto di valutazione:

Atto esecutivo, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 07.11.2024, numero Rep. 2250, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Spoleto con sede in Spoleto (PG) – C.F. 84004150540, a favore di ALTEA SPV S.r.l. con sede in Milano (MI) – C.F. 12398590963, contro

in _____, il _____, C.F. _____, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 35741/26864 del 13.12.2024, grava per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili ubicati in Deruta (PG) Strada Esterna Comunale di San Nicolò di Celle n. 7/O, censiti al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 2 particella 638 sub 3, cat. A/7; Foglio 2 particella 638 sub 2, cat. C/6; Foglio 2 particella 638 sub 1, E.U.; al C.T. al Foglio 2 particella 638.

Ritualmente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26.02.2025, presso il proprio studio professionale. Contestualmente, veniva convocato il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati per il giorno 04.03.2025 mediante formale comunicazione a mezzo PEC datata 13.02.2025, inviata all'Avv. Francesco FERA per ALTEA SPV S.r.l. (creditore procedente), all'Avv. Mario DI TRAGLIA per Agenzia Entrate Riscossione - Direzione Regionale Toscana (creditore intervenuto) e all'IVG Umbria (custode giudiziario). Inoltre, il giorno 14.02.2025 veniva inviata Raccomandata A/R al sig.

in qualità di debitore esecutato. (**Doc. 02 – Comunicazione inizio Operazioni peritali**)

Come stabilito, in data 26.02.2025, constatata la mancata costituzione in giudizio dell'esecutato, si procedeva all'avvio delle operazioni peritali con la lettura del quesito formulato dal Giudice, l'acquisizione di tutti i documenti presenti nel fascicolo telematico, ed effettuando un accurato studio degli atti per verificare la completezza della documentazione prodotta dal creditore istante ex art. 567 c.p.c.. (**Doc. 03 – Verbale n. 1 Inizio operazioni peritali**)

Constatata la mancata restituzione al mittente dell'avviso di ricevimento della raccomandata A/R inviata all'esecutato, in accordo con il custode giudiziario IVG Umbria, il giorno 04.03.2025 si effettuava la ricognizione esterna degli immobili pignorati eseguendo riprese fotografiche dalla strada pubblica e dalle aree esterne comuni del fabbricato plurifamiliare. (**Doc. 04 – Verbale n. 2 Prosecuzione operazioni peritali e primo accesso ai luoghi**)

In conseguenza del mancato accesso, è stata disposta una seconda convocazione presso i luoghi di causa per il giorno 01.04.2025, comunicata formalmente tramite PEC del 07.03.2025 all'Avv. Francesco FERA per ALTEA SPV S.r.l. (creditore procedente), all'Avv. Mario DI TRAGLIA per Agenzia Entrate Riscossione - Direzione Regionale Toscana (creditore intervenuto), e all'IVG Umbria (custode giudiziario). La stessa comunicazione, inoltre, è stata inviata con Raccomandata A/R del 08.03.2025 al sig.

debitore esecutato. A seguito della costituzione in giudizio, con PEC del 18.03.2025 sono stati notificati avvisi all'Avv. Ermes FARINAZZO e all'Avv. Silvia CEPPI, legali dell'esecutato. (**Doc. 05 – 2^ convocazione di sopralluogo**)

Come fissato, il giorno 01.04.2025 veniva effettuato il primo accesso al cespite pignorato sito in Deruta (PG), Strada Esterna Comunale di San Nicolò di Celle n. 7/O. In tale occasione è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare le operazioni di rilievo metrico ed eseguire riprese fotografiche. (**Doc. 06 – Verbale n. 3 Prosecuzione operazioni peritali e accesso ai luoghi**)

Contestualmente, si procedeva all'acquisizione di ulteriori atti e documenti pertinenti necessari alla formulazione della risposta al quesito.

Dalle ispezioni effettuate attraverso il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio di Perugia è stata reperita tutta la documentazione catastale riguardante gli immobili pignorati da cui è stato possibile assumere informazioni relative alla consistenza nonché risalire alle persone fisiche intestatarie di tali beni. Inoltre, attraverso il servizio di ispezione ipotecaria telematica sempre dell'Agenzia delle Entrate, si acquisivano le note di trascrizione e le note di iscrizioni incidenti sui diritti reali e sui vincoli gravanti sui beni oggetto di stima.

Il creditore procedente, inoltre, non ha depositato i certificati di residenza e di stato civile del debitore, pertanto, la scrivente ha provveduto alla loro acquisizione presso i competenti uffici del Comune di Deruta riportandone il contenuto in risposta ai quesiti 13 e 14.

Con nota a mezzo PEC del 27.02.2025 si inoltrava all'ufficio Urbanistica del Comune di Deruta (PG) la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi. In data 27.03.2025, presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Deruta, si prendeva visione di tutta la documentazione di natura urbanistica e edilizia relativa agli immobili pignorati e, in data 29.04.2025, si acquisiva copia digitale degli atti autorizzativi rilasciati dagli organi competenti. **(Doc. 07 - Richiesta accesso atti urbanistici e edilizi)**

Con nota a mezzo PEC del 27.02.2025 si inoltrava all'Ufficio Urbanistica e Edilizia del Comune di Deruta (PG) l'istanza per verificare l'esistenza di diritti demaniali o gravame uso civico sui terreni di proprietà privata pignorati. **(Doc. 08 - Istanza verifica diritti demaniali o gravame uso civico)**

Con nota a mezzo PEC del 27.02.2025 si inoltrava all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Deruta (PG) l'istanza per l'acquisizione dei certificati di residenza e dello stato di famiglia dell'esecutato. **(Doc. 09 - Istanza acquisizione certificato di residenza e stato di famiglia)**

Con nota a mezzo PEC sempre del 27.02.2024 si inoltrava all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Deruta (PG) l'istanza per l'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio dell'esecutato. **(Doc. 10 - Istanza acquisizione estratto per riassunto atto di matrimonio)**

Con nota inviata tramite E-mail del 10.04.2025 all'Archivio notarile di Perugia si effettuava richiesta di copia autentica dell'atto di provenienza degli immobili pignorati. **(Doc. 11 - Istanza acquisizione copia autentica atto notarile)**

Con PEC del 28.04.2025 veniva inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia la richiesta di verifica della sussistenza di contratti di locazione in cui comparisse come "soggetto proprietario contro o dante causa" il sig. **(Doc. 12 – Istanza verifica sussistenza contratti locazione)**

Con nota a mezzo PEC del 28.04.2025 si inoltrava alla Direzione Agricoltura della Regione Umbria istanza per verificare l'esistenza di diritti demaniali o gravame uso civico sui terreni di proprietà privata pignorati. **(Doc. 13 - Istanza verifica diritti demaniali o gravame uso civico)**

Si dà atto che, in data 28.04.2025 l'Avv. Francesco FERA, per conto di ALTEA SPV S.r.l., ha depositato nota di precisazione del credito, e che in data 14.05.2025, l'Agenzia delle Entrate-Riscossione ha presentato domanda di intervento nell'espropriazione immobiliare de quo, al fine di ottenere il diritto di partecipare alla distribuzione del ricavato derivante dalla vendita dei beni pignorati.

R. 1 – COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Dal controllo della documentazione ex art. 567 c.p.c. prodotta in atti dal creditore procedente sono stati rilevati i documenti di seguito elencati:

- Titolo esecutivo, precetto e attestazione di conformità degli stessi: tali documenti sono emessi nei confronti del debitore i cui dati anagrafici risultano corretti.
- Pignoramento notificato in data 07.11.2024: l'atto riporta la precisa identificazione dei beni pignorati, con indicazione della natura, del comune in cui si trovano e dei dati di identificazione catastale. Sono stati indicati anche gli accessori e le pertinenze del bene pignorato. Il diritto del debitore coincide con il pignoramento. La notifica al debitore è stata regolarmente eseguita tramite servizio postale: l'avviso di ricevimento è completo di firma dell'esecutato. Dal certificato di residenza del debitore si evince la corrispondenza al luogo nel quale la notifica è stata effettuata.
- Nota di trascrizione del pignoramento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari: i dati relativi al debitore e ai beni pignorati sono riportati correttamente. Gli estremi catastali dell'immobile pignorato coincidono esattamente con quelli riportati nell'atto di pignoramento.
- Istanza di vendita: è stata depositata in data 11.12.2024, nei termini.
- Notifica dell'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.: è stata effettuata in data 03.12.2024 all'Agenzia delle Entrate Riscossione-Roma, indirizzo PEC protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it, che è intervenuta nella procedura. Dalla relazione notarile sostitutiva è stato possibile rilevare che non vi sono altri creditori iscritti che vantano sui beni pignorati un diritto di prelazione risultante da pubblici registri.
- Notifica dell'avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.: Dalla lettura della relazione notarile sostitutiva si evince che il debitore esecutato è l'unico proprietario dei beni pignorati e che, al momento dell'acquisto del cespite, era coniugato in regime di separazione patrimoniale.
- Iscrizione a ruolo: Effettuata nei termini, in data 27.11.2024.
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale: a firma della dott.ssa Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo, depositato in data 13.12.2024. Detta certificazione riporta esattamente le risultanze delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, da cui si rilevano provenienze e formalità pregiudizievoli, iscrizioni e trascrizioni, eseguite nel ventennio antecedente al 13.12.2024, data della trascrizione dell'atto di pignoramento. Sono stati riportati correttamente i dati delle porzioni immobiliari indicate nell'atto di pignoramento. La relazione notarile è corredata da tutti gli elementi identificativi relativi al censimento catastale di ciascuno degli immobili pignorati, riscontrati attraverso le visure attuali e storiche acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale–Territorio di Perugia.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

R. 2 – INTEGRAZIONE DEGLI ATTI INIDONEI E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE NON DEPOSITATA

Nel corso delle operazioni peritali, si è provveduto a reperire ulteriori atti e documenti relativi agli immobili oggetto di esecuzione non presenti nel fascicolo:

Documentazione catastale

- Visure catastali attuali e storiche per immobile; (**Doc. 14 e Doc. 15 – Visure catastali**)
- Planimetria catastale di ciascuna unità immobiliare; (**Doc. 16 e Doc. 17 – Planimetrie catastali**)
- Estratto di mappa. (**Doc. 18 – Estratto di mappa catastale**)

Planimetrie ultimo progetto approvato

L'edificio residenziale sito in Deruta (PG) alla Strada Esterna Comunale di San Nicolò di Celle n. 7/O, di cui sono parte le unità edilizie oggetto di pignoramento censite al N.C.E.U. di detto Comune Foglio 2 particelle 638/3 – 638/2 – 638/1, è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 56/2003 del 22.07.2003 – Costruzione di un fabbricato abitativo plurifamiliare; (**Doc. 19 – P.di C. n. 56/2003**)
- D.I.A. Prot. n. 7892 del 08.06.2004 – Modifiche interne ed esterne del fabbricato abitativo plurifamiliare; (**Doc. 20 – D.I.A. n. 7892/2004 e pianta ultimo progetto approvato**)
- D.I.A. Prot. n. 11729 del 07.09.2004 – Modifiche sistemazioni esterne; (**Doc. 21 – D.I.A. n. 11729/2004**)
- Agibilità del 19.04.2005. (**Doc. 22 – Certificato di Agibilità**)

Provenienza ventennale (**Doc. 23 – Atto di compravendita Rep. n. 314261/35670 del 13.10.2004**)

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Rep. N°	Rac. N°
Dal 13/10/2004 al 13/12/2024	nato ad Proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale	Dott. BIAVIATI Paolo P. IVA 02641770546	13.10.2004	314261	35670
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Perugia	27.10.2004	33515	20737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Perugia	26.10.2004	7180	

R. 3 – ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate il 11.04.2025 presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA, e dalla ispezione del 07.06.2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli: (**Doc. 24 – Ispezione ipotecaria**)

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Perugia il 21.01.2009 Reg. gen. 1735 - Reg. part. 276 Quota: 1/1 Importo: € 237.000,00

A favore: UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A.

Contro:

Capitale: € 158.000,00 Percentuale interessi: 5,65 %

Rogante: Dott. BIAVIATI Paolo Data: 15.01.2009 N° repertorio: 322121 N° raccolta: 40540

Note: Comune di Deruta (PG) - D279

- Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 2, Cat. C/6, Cons. 35 mq - Autorimessa
- Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 3, Cat. A/7, Cons. 6 vani - Abitazioni in villini
- Immobile n. 3 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 1, Ente Urbano - Bene comune ai sub 638/2 e 638/3
- Immobile n. 4 - Catasto Terreni: F. 2 Part. 638, T - Terreno, Consistenza 00.02.64 are

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Perugia il 28.09.2017 Reg. gen. 24315 - Reg. part. 3724 Quota: 1/1 Importo: € 80.810,30

A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

Contro:

Capitale: € 40.405,15

Data: 27.09.2017 N° repertorio: 2415 N° raccolta: 8017

Note: Comune di Deruta (PG) - D279

- Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 2, Cat. C/6, Cons. 35 mq - Autorimessa
- Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 3, Cat. A/7, Cons. 6 vani - Abitazioni in villini

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. FILOMENA BOSCAINO – E.I. 141/2024 R.G.E.

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Perugia il 13/12/2024 Reg. gen. 35741 - Reg. part. 26864 Quota: 1/1

A favore: ALTEA SPV S.R.L.

Contro:

Note: Comune di Deruta (PG) - D279

- Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 3, Cat. A/7, Cons. 6 vani - Abitazioni in villini
- Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 2, Cat. C/6, Cons. 35 mq - Autorimessa
- Immobile n. 3 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 1, Ente Urbano - Bene comune ai sub 638/2 e 638/3
- Immobile n. 4 - Catasto Terreni: F. 2 Part. 638, T - Terreno, Consistenza 00.02.64 Ha

R. 4 – ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALI ED EVENTUALI SPESE INSOLUTE

Si precisa che, in relazione all'edificio plurifamiliare a schiera, non risulta essere stato formalmente costituito un condominio mediante la stipula di regolamento condominiale o la nomina di un amministratore. Di conseguenza, sulla base delle verifiche effettuate, non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale, né si riscontrano morosità relative a spese condominiali nell'arco temporale di due anni antecedente alla data del 13.12.2024.

R. 5 – ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O USO CIVICO

In data 29.04.2025 il Comune di Deruta ha risposto all'Istanza di verifica presentata dalla scrivente comunicando che i beni pignorati non sono gravati da diritti demaniali né da uso civico. (**Doc. 25 – Esito verifica gravami o uso civico Comune**)

Anche la Direzione Agricoltura della Regione Umbria, in data 19.05.2025, ha attestato l'assenza di diritti demaniali o uso civico sui menzionati beni. (**Doc. 26 – Esito verifica gravami o uso civico Regione**)

Non risultano trascritte servitù sugli immobili staggiti, identificati con i dati catastali precedentemente riportati. In particolare, dalle visure catastali storiche degli immobili distinti con gli attuali mappali e dalle visure storiche delle zone di terreno sulle quali insistono i beni pignorati non si rileva che detti beni risultino in ditta di un livellario e/o di un concedente. Per maggiori approfondimenti si rinvia ai titoli di provenienza allegati in risposta al *quesito 2*.

R. 6 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia del Territorio, si è riscontrato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.) consiste nella rimozione delle formalità indicate in risposta al *quesito 3*. Di seguito gli importi necessari per ciascun annotamento:

— Cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria:	€ 35,00
€ 35,00 tassa ipotecaria	
— Cancellazione Iscrizione Ipoteca Giudiziale:	€ 498,05
(€ 80.810,30 x 0,50%) € 404,05 imp. ipotecaria + € 59,00 imp. bollo + € 35,00 tassa ipotecaria	
— Cancellazione Trascrizione Pignoramento:	€ 294,00
€ 200,00 imp. ipotecaria + € 59,00 imp. bollo + € 35,00 tassa ipotecaria	
Totale spese cancellazione	€ 827,05

Dall'analisi della certificazione notarile e dopo opportuni accertamenti presso gli uffici competenti, non sono stati riscontrati vincoli, formalità o oneri di natura storico-artistica e paesaggistica che gravino sugli immobili,

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. FILOMENA BOSCAINO – E.I. 141/2024 R.G.E.

R. 7 – DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Titolarità

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

nella valutazione, poiché intrinsecamente collegate e inscindibili dalle unità immobiliari urbane pignorate.
(Doc. 33 – Repertorio fotografico da Foto 1 a Foto 4)

Calcolo della superficie commerciale

Sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla D.I.A. Prot. n. 7892 del 08.06.2004, e in conformità con le risultanze del rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo, sono state quantificate le dimensioni dei diversi elementi architettonici e calcolate le superfici delle singole unità immobiliari.

Per la determinazione Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), sono stati adottati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione indicati nel *Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Regione Umbria*:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Per il computo delle superfici pertinentziali, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 50% di locali accessori diretti;
- 50% di vano scala interno;
- 45% di portici e tettoia;
- 25% di balconi, terrazzi e pergolati;
- 18% giardino esclusivo;
- 10% dell'area scoperta pertinentziale.

Al fine di confrontare i dati di mercato reperiti dalle mercuriali consultate, che prevedono prezzi distinti per le unità abitative e per i box, con la consistenza immobiliare di seguito computata, si è reso necessario associare le superfici delle aree esterne, corte esclusiva e giardino (part. 638/1), alla superficie complessiva della residenza (part. 638/3). Contestualmente, si è proceduto a calcolare separatamente la superficie del garage (part. 638/2), al fine di garantire un confronto coerente e conforme alle modalità di valutazione previste.

- Abitazione e aree pertinentziali esterne:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona Giorno	22,59 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,70 m	T
Camera 1	12,46 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,70 m	T
Camera 2	14,82 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,70 m	T
Camera 3	9,14 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	2,70 m	T
Disimpegno	4,63 mq	5,40 mq	1	5,40 mq	2,70 m	T
Bagno	4,25 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,70 m	T
Vano scala interno	3,60 mq	4,00 mq	0,50	2,00 mq	--	T
Portico	7,35 mq	7,35 mq	0,45	3,31 mq	--	T
Pergolato	9,90 mq	9,90 mq	0,25	2,48 mq	--	T
Giardino	123,40 mq	123,40 mq	0,18	22,21 mq	--	T
Corte e aree esterne esclusive	41,00 mq	41,00 mq	0,10	4,10 mq	--	T
Locale di deposito	37,96 mq	44,00 mq	0,50	22,00 mq	2,50 m	S1
Disimpegno 2	4,48 mq	5,85 mq	0,50	2,92 mq	2,50 m	S1
WC	8,46 mq	10,10 mq	0,50	5,05 mq	2,50 m	S1
Superficie Convenzionale Abitazione				142,47 mq		

Garage:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa/Garage	35,08 mq	36,68 mq	1	36,68 mq	2,50 m	S1
Superficie Convenzionale Garage:				36,68 mq		

Esposizione

La posizione intermedia dell'immobile pignorato - accostato sui lati lunghi ad altre due "cellule" abitative - consente l'esposizione est-ovest delle facciate principali accessibili. Questa configurazione permette un'illuminazione naturale ottimale durante le prime ore del mattino e nel tardo pomeriggio. Tale esposizione favorisce anche una buona ventilazione naturale, contribuendo al comfort abitativo: la zona giorno è orientata verso ovest, beneficiando della luce meridiana e serale, mentre la zona notte è rivolta verso est, favorendo un buon comfort termico durante le ore più fresche del giorno. Questa distribuzione degli ambienti ottimizza l'uso della luce naturale, migliorando l'efficienza energetica. (Foto 5 e Foto 6)

Confini

Le unità edilizie pignorate e l'annessa area cortilizia, come catastalmente individuate nel successivo paragrafo, sono posizionate tra due unità residenziali adiacenti sui lati lunghi, condividendo con esse le pareti laterali. Confinano a sud con l'unità immobiliare 639 e a nord con l'unità immobiliare 637, mentre a est con la particella 250 e a ovest con strada comune di accesso al comparto individuata con la particella n. 640, foglio 2 del Catasto Terreni del Comune di Deruta, o loro successive modifiche, salvo altri.

Dati catastali attuali

Catasto: FABBRICATI			Comune:		D279 - DERUTA (PG)					
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
2	638	1		EU	B.C.N.C. (Corte; ai sub. 638/2 e 638/3		264 mq		T	
2	638	2		C6	5	35 mq	41 mq	57,84 €	S1	
2	638	3		A7	1	6 vani	135 mq	464,81 €	S1-T	

Catasto: TERRENI			Comune:		D279 - DERUTA (PG)				
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	638			ENTE URBANO Aree di enti urbani e promiscui Partita speciale 1		00.02.64			

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia Entrate Territorio, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Pertinenze, accessori e parti comuni

Nella presente valutazione sono compresi i diritti pro-quota sulle parti comuni dell'edificio quadrifamiliare a schiera, quali la strada di accesso al comparto edificatorio e l'area ove alloggiano i contatori delle utenze, censite come segue:

Catasto: TERRENI			Comune: D279 - DERUTA (PG)							
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	640			AREA Accessori comuni ad enti rurali ed urbani Partita speciale 2		00.02.28				
2	641			AREA Accessori comuni ad enti rurali ed urbani Partita speciale 2		00.00.17				

Caratteristiche interne ed esterne

Come risulta dal Permesso di Costruire n. 56 del 22.07.2003, dalla D.I.A. Prot. n. 7892 del 08.06.2004, dalla D.I.A. Prot. n. 11729 del 07.09.2004 e dal certificato di Agibilità del 19.04.2005, i lavori di costruzione del manufatto residenziale pignorato hanno avuto inizio nella seconda metà del 2004.

Nel corso del tempo, la struttura originaria non ha subito modifiche dal punto di vista tipologico e strutturale.

Le principali caratteristiche costruttive rilevate sono le seguenti:

Elemento	Caratteristiche costruttive
Fondazione:	Platea in calcestruzzo armato
Struttura verticale:	A telaio con travi e pilasti in calcestruzzo armato e tamponature perimetrali in laterizio
Solai:	In laterocemento
Copertura:	A falde inclinate con struttura in calcestruzzo armato e manto in tegole in laterizio
Pareti interne:	In laterizio intonacate e tinteggiate
Pavimenti e battiscopa interni:	Ceramica monocottura, parquet (camere), pietra levigata (scala interna);
Rivestimenti:	Ceramica monocottura (bagni e cucina)
Soglie:	In travertino
Pavimenti esterni:	Piastrelle in cotto, travertino (scale)
Portone d'ingresso:	Blindato con pannelli di rivestimento in legno
Infissi interni:	In legno tamburato colore noce scuro
Serramenti esterni:	In legno mordenzato e vetro camera
Elementi oscuranti:	Persiane in legno mordenzato a battente
Inferriate e parapetti esterni:	In metallo verniciato

L'abitazione ha ingresso indipendente e si sviluppa su un unico piano fuori terra, mentre i locali di servizio si trovano al piano interrato. Le unità immobiliari sono dotate di un'area cortilizia privata, con un portico e un pergolato situati a ovest, e un giardino recintato di proprietà esclusiva a est. L'ampio garage pertinenziale al piano interrato ha accesso indipendente dalla strada di comparto. (da **Foto 7 a Foto 15**)

Abitazione (Foglio 2 part. 638 sub 3, Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 6 vani, Sup. 135 mq, Piano S1-T, Proprietà 1/1):
L'unità abitativa si sviluppa per una superficie lorda complessiva di 159,60 mq. Il piano terra residenziale è composto da un soggiorno, tre camere da letto, un bagno con finestra, disimpegno, un piccolo portico e un pergolato. La scala interna conduce al piano interrato, non residenziale, composto da un fondo, attualmente adibito a zona pranzo con angolo cottura, riscaldato con stufa a legna, un bagno e disimpegno. La scala esterna collega le pertinenze del piano interrato al giardino privato intercluso posto a est del fabbricato. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, e di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti e i battiscopa della zona giorno e dei locali di servizio sono in ceramica mentre nelle camere da letto è presente il parquet; i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica; i sanitari sono in materiale ceramico. Il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in legno tamburato e le aperture esterne sono dotate di infissi e persiane in legno. Confini: prospetto su corte pertinenziale part. 638/1, per due lati, unità immobiliare part. 637/3 e unità immobiliare part. 639/3, o loro successive modifiche, salvo altri. (da **Foto 16 a Foto 39**)

Garage (Foglio 2 part. 638 sub 2, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 35 mq, Sup. 41 mq, Piano S1, Proprietà 1/1):
L'autorimessa si sviluppa per una superficie lorda complessiva di 36,68 mq ed è collegata all'unità residenziale attraverso una porta interna in legno tamburato. Tramite la rampa, è accessibile direttamente dalla viabilità comune del comparto ed è provvista di porta basculante in metallo. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti e i battiscopa sono in ceramica. Confini: prospetto su corte pertinenziale part. 638/1, per un lato, unità immobiliare part. 638/3, unità immobiliare part. 637/2 e unità immobiliare part. 639/2, o loro successive modifiche, salvo altri. (da **Foto 40 a Foto 43**)

Ente Urbano (Foglio 2 particella 638 sub 1, Sup. 264 mq, Piano T, Proprietà 1/1): La corte pertinenziale risulta catastalmente graffata all'area di sedime del fabbricato. La superficie scoperta di 164,40 mq e il piano di sedime di 99,60 mq costituiscono una sola entità catastale su cui insiste lo stesso diritto reale.

L'area cortilizia a ovest dell'edificio di superficie pari a 41,00 mq, parzialmente occupata dalla rampa di accesso al garage, è delimitata da una recinzione mista composta da muretti in calcestruzzo armato e da sovrastante inferriata metallica di altezza variabile. L'accesso pedonale è dotato di cancello metallico automatizzato con videocitofono. Il giardino intercluso si estende per una superficie pari a 123,40 mq, è recintato da una rete metallica plastificata di circa 1,20 mt di altezza ed è raggiungibile solo dall'interno del fabbricato. Questa configurazione rappresenta un limite in termini di fruibilità e praticità, specialmente in caso di necessità e di manutenzione esterna. Tutte le aree verdi di pertinenza esclusiva si presentano in cattivo stato di manutenzione. Non sono state effettuate verifiche in merito all'effettiva corrispondenza delle recinzioni con i confini riportati nella mappa. Confini: part. 640 (strada di comparto) e part. l. 637 – 639 – 250, o loro successive modifiche, salvo altri. (da **Foto 44** a **Foto 52**)

Stato conservativo e manutenzione

Durante il sopralluogo effettuato il 01.04.2025, si è svolta un'analisi approfondita e dettagliata di tutte le parti e le componenti visibili dell'edificio. Le strutture portanti, le pareti di tamponamento e divisorie, il sistema di riscaldamento e idrosanitario, l'impianto elettrico e le finiture sono stati esaminati con cura e attenzione per capire le loro caratteristiche intrinseche nonché il loro stato manutentivo. Da quanto è stato possibile osservare, non sono stati riscontrati dissesti, cedimenti, crepe o danni che possano far pensare a problemi strutturali o di stabilità dell'edificio. Tuttavia, il quadro fessurativo osservato sulla pavimentazione dei marciapiedi esterni - probabilmente dovuto a normali assestamenti della struttura che nel tempo possono verificarsi - richiede attenzione. Queste lesioni non indicano necessariamente un problema grave, ma è comunque consigliabile fare un controllo più approfondito per valutare eventuali interventi correttivi o di ripristino. (**Foto 39** e **Foto 46**)

Non risultano interventi manutentivi recenti tanto che le finiture interne ed esterne, in particolare gli infissi, mostrano palesi segni di degrado e usura. (**Foto 7**, **Foto 9**, **Foto 14** e **Foto 40**)

In alcuni ambienti dell'unità residenziale sono state rilevate evidenti tracce di umidità da condensa superficiale concentrate sulle pareti perimetrali esterne. (**Foto 20**, **Foto 26** e **Foto 27**)

I sanitari in ceramica e le rubinetterie presenti nei bagni mostrano chiari segni di usura e mancanza di manutenzione. Il parquet di una delle camere da letto presenta ampie macchie scure probabilmente causate dalla permanenza di acqua sulla superficie del pavimento in legno. (**Foto 22**)

Alcune porte interne riportano evidenti segni di deterioramento a causa di danneggiamenti, dell'usura e della carenza di adeguata manutenzione. In particolare, la mancanza delle cornici degli stipiti compromette sia l'estetica che la funzionalità degli infissi, rendendo necessario un intervento di riparazione o sostituzione per ripristinare la corretta tenuta e l'aspetto originale. (**Foto 23**, **Foto 25** e **Foto 29**)

Gli impianti tecnologici presenti, benché funzionanti, richiedono interventi di adeguamento e di manutenzione per migliorare la sicurezza, l'efficienza e la conformità alle normative vigenti.

L'area pertinenziale esterna e il giardino, si trovano in evidente stato di incuria, con vegetazione infestante, elementi della recinzione metallica deteriorati e, ove presente, pavimentazione sconnessa, risultando poco fruibili. La assenza di interventi manutentivi ordinari e straordinari ha determinato un degrado diffuso, compromettendo la funzionalità e l'uso ottimale dell'area pertinenziale e del giardino. (**Foto 10**, **Foto 11**, **Foto 12**, **Foto 44**, **Foto 49**, **Foto 50** e **Foto 51**)

Le finiture interne del garage interrato sono di livello discreto, con pavimentazione in piastrelle e pareti interne intonacate e tinteggiate in buono stato. La porta basculante metallica ad apertura manuale, apparentemente in buono stato, richiede controlli per garantirne la sicurezza. L'impianto di illuminazione è funzionante. Gli intonaci esterni ed interni in corrispondenza del vano d'accesso carraio si trovano in cattivo stato conservativo, con evidenti segni di deterioramento, umidità e muffe. (**Foto 40**, **Foto 41**, **Foto 47** e **Foto 48**)

In generale, l'edificio si trova in condizioni accettabili anche se necessita di interventi di manutenzione per migliorare il suo stato complessivo e assicurare una maggiore funzionalità nel tempo.

La strada imbrecciata di comparto e le aree comuni necessitano di manutenzione.

R. 8 – ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono raggiungibili direttamente dalla via pubblica attraverso la strada imbrecciata di comparto (C.T. foglio 2 part. 640). Ad eccezione dello spazio comune (C.T. foglio 2 part. 641) per l'alloggiamento del serbatoio GPL e dei contatori, nel comparto non sono presenti aree destinate a parcheggi esterni a uso pubblico.

R. 9 – CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Da quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, la descrizione dei beni contenuta nell'Atto di pignoramento notificato in data 07.11.2024, corrisponde allo stato attuale degli stessi.

Dall'esame degli atti del procedimento e dal controllo della documentazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c. risulta la congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

I dati catastali e le planimetrie depositate in catasto in data 08.06.2004, prot. n. PG 0168831, sono conformi allo stato di fatto in cui si trova il cespite pignorato. Tuttavia, si segnala una discrepanza in merito all'indirizzo, poiché quest'ultimo è riportato erroneamente come "Viale, San Nicolò di Celle" anziché come "Strada Esterna Comunale di San Nicolò di Celle n. 7/O". Tale incongruenza non ha effetto sulla consistenza, sulla corretta attribuzione della categoria catastale né sulla classe catastale assegnata.

Cronistoria dei dati catastali alla data del pignoramento

- Abitazione ubicata in Deruta (PG), Strada Esterna Comunale di San Nicolò di Celle n. 7/O, P. S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2004 al 25/05/2004	C.F. [redacted]	Catasto Terreni – Fig. 2, Part. 638 Qualità Frutteto – Cl. U Superficie (ha are ca) 00.02.64 Reddito dominicale € 3,14 – Reddito agrario € 1,50
Dal 13/10/2004 al 07/11/2024	C.F. [redacted]	Catasto Terreni – Fig. 2, Part. 638 Cl. Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1 Superficie (ha are ca) 00.02.64
Dal 13/10/2004 al 07/11/2024	C.F. [redacted]	Catasto Fabbricati – Fig. 2, Part. 638, Sub. 1 Categoria EU, Cl. BCNC (corte) ai sub 638/2 e 638/3 Partita speciale A – Piano T
Dal 08/06/2004 al 13/10/2004	C.F. [redacted]	Catasto Fabbricati – Fig. 2, Part. 638, Sub. 3 Categoria A7, Cl. 1, Cons. 6 vani, Sup. catastale 135 mq Rendita € 464,81 – Piano S1-T
Dal 13/10/2004 al 07/11/2024	C.F. [redacted]	Catasto Fabbricati – Fig. 2, Part. 638, Sub. 3 Categoria A7, Cl. 1, Cons. 6 vani, Sup. catastale 135 mq Rendita € 464,81 – Piano S1-T

- Garage ubicato in Deruta (PG), Strada Esterna Comunale di San Nicolò di Celle n. 7/O, P. S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2004 al 13/10/2004	C.F. [redacted]	Catasto Fabbricati – Fig. 2, Part. 638, Sub. 2 Categoria C6, Cl. 5, Cons. 35 mq, Sup. catastale 41 mq Rendita € 57,84 – Piano S1
Dal 13/10/2004 al 07/11/2024	C.F. [redacted]	Catasto Fabbricati – Fig. 2, Part. 638, Sub. 2 Categoria C6, Cl. 5, Cons. 35 mq, Sup. catastale 41 mq Rendita € 57,84 – Piano S1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

R. 10 – VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Non è necessario effettuare alcuna variazione per l'aggiornamento del catasto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

R. 11 – PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il complesso edilizio, di cui sono parte le unità oggetto di pignoramento, ricade nello Spazio Urbano del P.R.G. attualmente vigente nel Comune di Deruta.

I beni in questione risultano compatibili con le norme stabilite dal vigente strumento urbanistico.

L'area di sedime della porzione immobiliare oggetto di valutazione di circa 99,60 mq, l'area cortilizia di 41,00 mq e una porzione del giardino esclusivo di superficie pari a 65,60 mq, ricadono in *Zona B1 – Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali, a mantenimento a densità bassa*. Come previsto dall'art. 31 delle N.T.A. Parte Operativa, in tali ambiti sono ammessi, in attuazione diretta semplice, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, opere e modifiche interne alle singole unità immobiliari, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e, ove possibile e limitatamente alle residue aree non edificate, nuova edificazione.

La restante parte del giardino esclusivo, di superficie pari a 57,80 mq, ricade in *Zona F – Sistema del verde Urbano e Territoriale*. Il P.R.G. Parte Operativa individua le aree destinate a *Parchi attrezzati urbani e territoriali (FVA)*, ne descrive le caratteristiche e disciplina le modalità di attuazione, come previsto dagli artt. 48 – 49 – 50 delle Norme Tecniche di Attuazione. (**Doc. 28 – Estratto di P.R.G. e delle N.T.A. Parte Operativa**)

Per gli edifici esistenti, l'art. 33 delle richiamate Norme Tecniche, nel rispetto di vincolanti parametri urbanistici ed ecologici, prevede un incremento pari al 20% dell'Indice fondiario (I_F).

Se ne deduce che l'intero comparto gode di una capacità edificatoria residua pari al 20% della volumetria realizzata.

Dagli elaborati ottenuti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune sono stati ricavati i dati progettuali, metrici e volumetrici, del comparto edificatorio all'epoca della costruzione dove risulta:

Indice Fondiario : $I_F = 1,00 \text{ mc/mq}$

Superficie Fondiaria: $S_F = 1.109,50 \text{ mq}$

Volume Massimo : $V_{MAX} = 1.109,50 \text{ mc}$

Incrementando l'indice fondiario del 20% si avrà:

$$I_F = 1,20 \text{ mc/mq}$$

Considerando che la superficie fondiaria dell'intero ambito ricadente in *Zona B1* è pari a 1.109,50 mq, la volumetria massima risulterà:

$$V_{MAX} = \text{mq } 1.109,50 \times 1,20 \text{ mc/mq} = 1.331,40 \text{ mc}$$

Deducendo la cubatura totale già realizzata pari a $V_{TOT} = 1.103,69 \text{ mc}$ si otterrà l'incremento di volumetria ancora realizzabile:

$$V_i = V_{MAX} - V_{TOT} = 1.331,40 \text{ mc} - 1.103,69 \text{ mc} = 227,71 \text{ mc}$$

Nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalle N.T.A., dunque, ciascuna delle quattro unità residenziali potrà usufruire di una volumetria residua V_R pari a:

$$V_R = V_i / 4 = 56,92 \text{ mc}$$

Corrispondente alla Superficie Utile Lorda residua:

$$SUC_R = V_i / 3 = 18,98 \text{ mq}$$

Il potenziale ampliamento dell'immobile, derivante dalla presenza di una superficie edificabile residua di 18,98 mq, ha un effetto favorevole sulla valutazione complessiva dei beni sottoposti a pignoramento. La possibilità di sviluppare ulteriori spazi abitativi, in conformità alle specifiche norme e regolamenti stabiliti dal vigente P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale, rappresenta un elemento positivo che contribuisce a incrementare la valutazione economica dei beni oggetto di pignoramento.

R. 12 – CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE AGLI ATTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI E AGIBILITÀ

Dalla documentazione acquisita digitalmente in data 29.04.2025 a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Deruta effettuato il 27.03.2025 risulta che gli immobili oggetto di valutazione ubicati in Strada Comunale Esterna di San Nicolò di Celle n. 7/O, non risultano conformi ai titoli abilitativi di seguito indicati:

- Permesso di Costruire n. 56/2003 del 22.07.2003 per *"Costruzione di un edificio plurifamiliare a schiera costituito da n. 4 alloggi in San Nicolò di Celle"*;
- D.I.A. Prot. 7892 del 08.06.2004 (variante) per *"Inserimento di nuova apertura esterna e modifica divisioni interne; Realizzazione di intercapedine sull'unità immobiliare lato strada; modifica sistemazioni esterne e smaltimento fognario delle acque nere"*; (**Doc. 20 – D.I.A. 7892/2004 e pianta ultimo progetto approvato**)
- D.I.A. Prot. 11729 del 07.09.2004 (variante) per *"Modifica sistemazioni esterne"*;
- Certificato di abitabilità del 19.04.2005.

Durante il sopralluogo del 01.04.2025, è stata constatata la non completa corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. Prot. 7892 del 08.06.2004. Va precisato che tale progetto non rappresenta l'ultimo atto autorizzativo depositato presso il Comune di Deruta ma si tratta comunque del documento in cui erano previste modifiche sia interne che esterne all'edificio a schiera già autorizzato, in fase di costruzione.

La non conformità edilizia e urbanistica riguarda la destinazione d'uso del locale interrato, con la conseguente modifica degli impianti tecnologici, e la violazione delle distanze dai confini. La superficie coperta, le altezze e il volume, coincidono con quanto previsto dal progetto presentato e approvato.

Le criticità riscontrate incidono negativamente sul valore complessivo del compendio in perizia, pertanto, le somme di seguito valutate saranno opportunamente decurtate dal valore di stima complessivo degli immobili.

– Cambio d'uso del locale interrato = € 2.879,90

La non conformità tra lo stato di fatto rilevato e il progetto approvato riguarda l'eliminazione dell'angolo cottura previsto nella zona giorno del piano terra, nonché la modifica della destinazione d'uso del locale accessorio (fondo) sito al piano interrato, attualmente utilizzato come cucina e zona pranzo.

Tale variazione ha comportato un'alterazione urbanisticamente rilevante delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche funzionali degli ambienti per cui sarebbe stato necessario richiedere un titolo edilizio (SCIA, Permesso di Costruire, etc.) ed effettuare la obbligatoria variazione catastale.

Nessun atto autorizzativo in variante o modifica del titolo edilizio precedentemente rilasciato è stato formalmente approvato per dare luogo alla trasformazione d'uso.

L'intervento si configura come abusivo sia sotto il profilo urbanistico che edilizio, in quanto contrasta con le prescrizioni del Regolamento Comunale sui locali interrati.

In particolare, l'art. 36 del Regolamento Edilizio Comunale, in vigore dal 15.10.1987, vieta espressamente l'utilizzo dei piani interrati degli edifici come locali adibiti ad abitazione.

Ma vi è di più, il D.M. 5 luglio 1975 prevede standard minimi specifici per garantire che gli edifici residenziali diano condizioni di vita dignitose e salubri, indispensabili anche per ottenere l'agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/2001. Questi requisiti igienico-sanitari comprendono vari aspetti strutturali e funzionali delle abitazioni tra cui la ventilazione adeguata dei locali abitabili.

La cucina e la zona giorno ricavate nel piano interrato non godono di adeguata illuminazione ed aerazione naturale perché non è soddisfatto il rapporto minimo previsto tra le superfici finestrate e la superficie di pavimento della stanza. Allo stato attuale, il cambio d'uso del locale depositato non risulta conforme alle norme igienico-sanitarie vigenti. Questa non conformità persiste anche considerando le recenti disposizioni introdotte dal D.L. 69/2024 (Decreto Salva Casa). L'abuso edilizio non risulta sanabile, pertanto, si rende necessario intervenire per ripristinare lo stato dei luoghi rimuovendo la cucina situata al piano interrato e ricollocando l'angolo cottura al piano terra, come previsto dal progetto approvato, al

fine di garantire la conformità e la sicurezza igienico-sanitaria. Il costo necessario è stato stimato utilizzando i prezzi dell'Elenco regionale Umbria – Edizione 2024 (approvato con D.G.R. n. 146 del 26.02.2025) BUR 12.03.2025:

CODICE	VOCE DI PREZZARIO	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	COSTO TOTALE
14.01.0010.002	Predisposizione allaccio idrico per apparecchi igienico-sanitari, comprese tubazioni di scarico	Lavello cucina	1 cad	213,00 €cad	213,00 €
14.01.0010.006	Predisposizione allaccio idrico per apparecchi igienico-sanitari, comprese tubazioni di scarico	Lavastoviglie	1 cad	155,00 €cad	155,00 €
13.15.0210	Presa gas	Cucina	1 cad	391,00 €cad	391,00 €
13.31.0052.001	Foro di ventilazione	Areazione cucina	2 cad	118,00 €cad	236,00 €
15.01.0001	Canalizzazione in traccia	Punto luce	1 cad	17,20 €cad	17,20 €
15.01.0002	Canalizzazione in traccia	Punto comando	4 cad	9,00 €cad	36,00 €
15.02.0001	Canalizzazione in traccia	Punto presa	8 cad	18,20 €cad	145,60 €
15.01.0003	Incremento alla canalizzazione in traccia per opere murarie	Piano lavoro	13 cad	17,90 €cad	232,70 €
15.01.0012.002	Punto di luce	Piano lavoro	2 cad	29,40 €cad	58,80 €
15.01.0015.001	Punto di comando	Interruttore	5 cad	17,20 €cad	86,00 €
15.01.0015.003	Compenso aggiuntivo	Piaccia	10 cad	6,30 €cad	63,00 €
15.02.0021.001	Punto allaccio presa	Punto presa	8 cad	18,20 €cad	145,60 €
SOMMANO					1.779,90 €

Al valore ottenuto devono opportunamente sommarsi i costi per la sicurezza cantieri, le spese tecniche e gli oneri fiscali che possiamo quantificare forfettariamente in € 1.100,00.

- Assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti = € 3.080,00

Anche se l'abuso segnalato nel precedente paragrafo non ha richiesto opere murarie, di fatto, ha determinato una modifica sostanziale degli impianti tecnologici delle unità pignorate. Tale modifica avrebbe richiesto l'effettuazione di nuove verifiche tecniche e la conseguente redazione delle certificazioni di conformità, al fine di garantire la rispondenza alle normative vigenti in materia di sicurezza, efficienza energetica e impiantistica.

Come riferito in risposta al *quesito 16*, tra i documenti esistenti e/o consultabili, non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità (DICO) degli impianti termico e idrico, benché tali attestazioni siano obbligatorie dal 1990.

In questa fase, tuttavia, risulta complesso stimare con precisione gli interventi necessari e i relativi costi di adeguamento degli impianti alle normative vigenti, in particolare alle prescrizioni del D.M. 37/2008.

Prima di procedere, sarebbe opportuno far effettuare una ricognizione tecnica di tutti gli impianti presenti nell'abitazione da parte di personale qualificato che, nel caso le installazioni risultino conformi alle normative di riferimento, rilascia l'attestazione di conformità o, in alternativa, redige un verbale asserente gli interventi necessari per rendere gli impianti conformi a quanto previsto dal D.M. 37/2008 e alle norme tecniche applicabili.

I costi per il controllo degli impianti possono variare in funzione della dimensione e dell'estensione dell'impianto stesso.

Per il caso specifico, si stima la somma totale comprensiva degli oneri fiscali come riportato nella tabella che segue:

IMPIANTO	PREZZO	IVA	TOTALE
ELETTRICO	700,00 €	70,00 €	770,00 €
TERMICO	550,00 €	55,00 €	605,00 €
IDRO-SANITARIO	400,00 €	40,00 €	440,00 €
GAS	450,00 €	45,00 €	495,00 €
EVACUAZIONE FUMI	700,00 €	70,00 €	770,00 €
SOMMANO			3.080,00 €

- Acquisizione APE = € 400,00

Non è stato reperito o fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile necessario per la vendita. In base alla dimensione, alla complessità e alla tipologia dell'edificio, la spesa totale necessaria per l'acquisizione dell'APE si stima in € 400,00 comprensiva di tutti gli oneri fiscali e imposte applicabili.

- Violazione delle distanze legali = € 5.701,00

Sulla adiacente particella 639, intestata a soggetto diverso dall'esecutato, si segnala la presenza di una tettoia in legno installata a una distanza dal confine inferiore rispetto a quella prevista dagli artt. 873 e 907 del Codice civile nonché dalla normativa comunale. (**Doc. 27 – Cartografia e ortofoto Google Maps**) L'art. 24 del Regolamento Edilizio prevede un distacco minimo dai confini pari a 5,00 mt mentre la distanza del manufatto ligneo risulta inferiore a 3,00 mt dalla recinzione del giardino pertinenziale. Lasciando da parte ogni considerazione circa la liceità dal punto di vista urbanistico-edilizio, non essendo tale aspetto oggetto del quesito posto dal Giudice, si evidenzia che la presenza della struttura in violazione delle distanze legali configura un'irregolarità edilizia che incide negativamente sul valore dei beni oggetto di stima.

Accertata l'inesistenza della costituzione di servitù a carico degli immobili pignorati in favore della proprietà contermina e in assenza di autorizzazione specifica, tale situazione rappresenta una menomazione reale del cespite pignorato. Per questo motivo, il deprezzamento derivante dalla violazione potrà essere quantificato come l'indennità che il proprietario del fondo confinante avrebbe dovuto corrispondere, in sede di costituzione della servitù, per il vantaggio tratto dalla costruzione della tettoia. Il decremento di valore ricercato, dunque, è costituito dalla differenza fra il valore della superficie del manufatto edilizio (tettoia) e il valore della stessa superficie computato in base alla precedente destinazione (giardino).

Poiché non sono disponibili altri dati metrici o progettuali relativi alla tettoia, sono state eseguite misurazioni empiriche utilizzando Google Maps. (**Doc. 27 – Cartografia e ortofoto Google Maps**)

Da queste valutazioni quantitative, sono state determinate la lunghezza di circa 5,50 mt e la larghezza di circa 5,00 mt, per una superficie utile coperta pari a:

$$SUC = mt\ 5,00 \times 5,50\ mt = 27,50\ mq$$

Il prezzo unitario di vendita deve essere applicato alla Superficie Convenzionale della tettoia e del giardino a calcolata applicando i rispettivi coefficienti di omogeneizzazione che, come indicato nella risposta al quesito 7, sono pari a 0,45 per la tettoia e 0,18 per il giardino.

$$Sup_{TETTOIA} = 0,45 \times SUC = 0,45 \times 27,50\ mq = 12,37\ mq$$

$$Sup_{GIARDINO} = 0,18 \times SUC = 0,18 \times 27,50\ mq = 4,95\ mq$$

Atteso che il prezzo unitario di vendita dell'abitazione, determinato in risposta al quesito 18, risulta pari a 768,33 €/mq, si calcoleranno i valori di mercato come segue:

$$V_{TETTOIA} = mq\ 12,37 \times 768,33\ €/mq = €\ 9.504,24$$

$$V_{GIARDINO} = mq\ 4,95 \times 768,33\ €/mq = €\ 3.803,24$$

Il decremento di valore (D) del cespite è dato dalla differenza dei due valori:

$$D = V_{TETTOIA} - V_{GIARDINO} = €\ 9.504,24 - €\ 3.803,24 = €\ 5.701,00$$

R. 13 – ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da quanto dichiarato dal sig. _____ e constatato in sede di sopralluogo, gli immobili oggetto di esecuzione risultano tutti occupati e utilizzati dal debitore assieme alla moglie e alla figlia minore.

Tuttavia, dal certificato di residenza e stato di famiglia risulta che i componenti della famiglia anagrafica residenti negli immobili pignorati siano: (**Doc. 29 – Certificato di Residenza e Stato di famiglia**)

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

Con PEC del 09.05.2025 l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Territoriale di Perugia, consultata per verificare la sussistenza di contratti di locazione registrati a nome del proprietario esecutato, comunicava che il debitore non risulta in qualità di dante causa in contratti di locazione attivi per gli immobili oggetto di esecuzione. (**Doc. 30 – Attestazione non sussistenza contratti di locazione**)

R. 14 – CERTIFICATO DI STATO LIBERO, ATTO DI MATRIMONIO E CONVENZIONI MATRIMONIALI

I beni risultano di proprietà esclusiva dell'esecutato. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig. _____, titolare degli immobili pignorati, si desume che non sono presenti convenzioni matrimoniali particolari. (**Doc. 31 – Estratto per riassunto atto di matrimonio**)

R. 15 – EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non ricorre il caso.

R. 16 – CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Per quanto è stato possibile riscontrare in fase di sopralluogo, di seguito si riportano le caratteristiche degli impianti tecnologici e di servizio in dotazione ai beni pignorati:

- **Impianto elettrico:** presente e funzionante in tutte le unità edilizie con canaline sottotraccia, quadro elettrico, prese per forza motrice, interruttori/deviatori e corpi illuminanti. L'unità residenziale è dotata di impianto videocitofonico e TV digitale terrestre;
- **Impianto idrico:** presente e funzionante alimentato dalla rete dell'acquedotto pubblico, è realizzato sottotraccia mediante un sistema di tubazioni che consente l'approvvigionamento, la distribuzione e lo scarico dell'acqua all'interno dell'edificio, sia per uso potabile che sanitario. I servizi igienici sono dotati di sanitari in ceramica smaltata e rubinetteria con miscelatori;
- **Impianto di smaltimento acque reflue:** è allacciato alla rete fognante pubblica. Le acque reflue provenienti dagli scarichi domestici sono convogliate e smaltite attraverso il sistema fognario pubblico;
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo ma, come dichiarato dal proprietario esecutato in sede di sopralluogo, utilizzato esclusivamente per la produzione e fornitura di acqua calda sanitaria. Anche se la zona è servita dalla rete di distribuzione del gas metano, la caldaia murale è alimentata a GPL ed è installata sulla parete esterna del fabbricato per ottimizzare lo spazio e facilitare l'accesso per manutenzione e controllo. I terminali di emissione ad acqua (termosifoni), sono in alluminio. Per il riscaldamento degli ambienti domestici del piano terra è utilizzata una stufa a pellet installata nel soggiorno dove è presente anche una unità interna dell'impianto di condizionamento;
- **Impianto di condizionamento:** nella zona giorno e in una camera da letto sono stati rilevati sistemi di climatizzazione mono split, composti da una sola unità interna collegata alla rispettiva unità esterna per climatizzare il singolo ambiente.

Si segnala che il locale accessorio ubicato al piano interrato, attualmente utilizzato come zona pranzo e cucina, è riscaldato con una stufa a legna ed è provvisto di angolo cottura, l'unico della unità residenziale. Va

precisato che non è consentita l'installazione di impianti alimentati a GPL — incluse caldaie, stufe e cucine — in ambienti o in vani interrati/seminterrati in quanto non è garantita la corretta evacuazione dei prodotti della combustione nonché l'adeguata ventilazione e aerazione dei locali. Pertanto, l'impianto per la distribuzione e l'utilizzazione del gas non rispetta i requisiti previsti dalla vigente normativa di riferimento. In sede di sopralluogo non sono state esibite le previste certificazioni relative ai suddetti impianti, fatta eccezione per l'attestazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciata dall'installatore, acquisita a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Deruta. In virtù di quanto sopra esposto e in mancanza delle obbligatorie certificazioni degli impianti tecnologici, si rileva una condizione di non conformità tecnica rispetto alle disposizioni normative applicabili.

R. 17 – FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

BENE 1	Abitazione in edificio plurifamiliare a schiera Strada Esterna Comunale di San Nicolò di Celle n. 7/O - Deruta (PG) N.C.E.U. Foglio 2, Part. 638 sub 3, Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 6 vani, Sup. 135 mq, Piano S1-T
	Area cortilizia e giardino pertinenziale esclusivi N.C.E.U. Foglio 2, Part. 638 sub 1, Cat. Ente Urbano, Sup. 264 mq, Piano T C.T. Foglio 2, Part. 638, Qualità - Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
BENE 2	Garage Strada Esterna Comunale di San Nicolò di Celle n. 7/O - Deruta (PG) N.C.E.U. Foglio 2, Part. 638 Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 35 mq, Sup. 41 mq, Piano S1

R. 18 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Consistenza

Come illustrato in modo più dettagliato nella risposta al quesito 7, sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. n. 7892 del 08.06.2004, e in conformità con le risultanze del rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo, sono stati misurati i diversi elementi architettonici e calcolate e le superfici delle singole unità immobiliari di seguito riepilogate: (**Doc. 20 – Pianta Ultimo progetto approvato**)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie Convenzionale
Abitazione (part. 638/3)	139,64	159,60	116,16
Garage (part. 638/2)	35,08	36,68	36,68
Aree esterne (part. 638/1)	164,40	164,40	26,31

Fonti consultate

Per individuare il prezzo medio si è condotta una indagine finalizzata al reperimento di dati utili e necessari, attraverso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare.it e il Listino Trimestrale dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare dell'Umbria. Tutte le fonti consultate presentano prezzi minimi e massimi relativi a immobili con stato conservativo definito "normale" o "abitabile" in cui gli interventi di manutenzione straordinaria interna risultano ultimati da non oltre dieci anni e con attestazioni di qualificazione energetica ordinaria. (**Doc. 32 - Fonti consultate**) Nel caso che ci occupa è doveroso tener conto dello scarso stato manutentivo, dell'assenza delle obbligatorie certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e della mancanza dell'attestazione di prestazione energetica (APE).

Per la valutazione delle unità immobiliari, quindi, si prenderà in esame il valore minimo di mercato indicato nelle tabelle desunte dalle fonti d'informazione consultate.

Per determinare il prezzo unitario dei diritti edificatori residui si farà riferimento al valore medio del terreno agricolo e al valore medio del terreno edificabile.

- A) Osservatorio Immobiliare - Agenzia delle Entrate: Dalla consultazione delle Quotazioni Immobiliari Anno 2024 - Semestre 2 della banca dati OMI, gli immobili oggetto di stima risultano appartenenti alla Zona omogenea di seguito riportata, riferita alla microzona catastale deliberata dal Comune di Deruta ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23.03.1998:

Provincia: PERUGIA

Comune: DERUTA

Fascia/zona: Suburbana/SAN NICOLÒ DI CELLE - SAN ANGELO DI CELLE - FANCIULLATA

Codice di zona: E1

Microzona catastale:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	960	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	770	L	2	2,6	L
Box	NORMALE	270	385	L	0,9	1,3	L
Ville e villini	NORMALE	800	1050	L	2,7	3,4	L

L'unità abitativa è ascrivibile nella categoria *Ville e villini* il cui prezzo minimo è pari a **800,00 €/mq**.
La valutazione minima del *Box* risulta pari a **270,00 €/mq**.

Per la valutazione dei diritti edificatori residui si prenderà in considerazione il VAM (Valore Agricolo Medio) del terreno con qualità desunta dalla visura storica: Provincia di Perugia - anno 2019, Pubblicazione BUR Umbria n. 8 del 13.02.2019 - Regione agraria n. 7 - *COLLINE DI PERUGIA: Bastia Umbra, Bettona, Cannara, Corciano, Deruta, Perugia, Torgiano*. Coltura = *Frutteto* > Valore Agricolo Medio = **34.000,00 €/Ha**

- B) Osservatorio Quotazioni Immobiliari - Borsino Immobiliare.it: Dai dati pubblicati per immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, la quotazione rilevata nella zona di riferimento è la seguente:

Fascia	Valore Mercato (€/mq)		
	minimo	medio	massimo
Abitazioni in stabili di 1 ^a Fascia	836	943	1050
Abitazioni in stabili di Fascia Media	708	795	883
Abitazioni in stabili di 2 ^a Fascia	625	662	699
Ville e villini	805	930	1.054
Box auto e autorimesse	245	306	367

La porzione residenziale è assimilabile alla categoria *Ville e villini* il cui prezzo minimo riportato in tabella risulta pari a **805,00 €/mq**.

Per il *Box auto* è stato considerato il prezzo minimo di **245,00 €/mq**.

- C) Listino degli immobili I trimestre 2025 - Camera di Commercio dell'Umbria: sono stati rilevati i dati relativi al territorio comunale di Deruta. Per abitazioni in zona semiperiferica, aventi caratteristiche di abitabilità simili alla unità residenziale oggetto di stima, il prezzo di mercato medio è desumibile dalla tabella che segue:

DERUTA		STATO	MINIMO	MASSIMO
ABITAZIONI	Semiperiferia	Abitabile	700 €/mq	1.000 €/mq
TERRENI	Edificabili	-	20 €/mc	50 €/mc
TERRENI	Agricoli	-	2.500 €/Ha	15.000 €/Ha

Il prezzo minimo desumibile per la porzione residenziale è pari a **700,00 €/mq**.
Per il *box auto* nessun dato è stato riscontrato.

Per la valutazione dei diritti edificatori residui si prenderanno in considerazione il prezzo medio dei terreni edificabili, calcolato in **35,00 €/mc**, e del terreno agricolo, calcolato in **8.750,00 €/Ha**.

Determinazione del prezzo unitario

Il prezzo unitario di stima degli immobili pignorati è stato determinato mediando gli importi minimi reperiti dalla consultazione delle diverse fonti d'informazione precedentemente indicate:

Destinazione	Prezzo A	Prezzo B	Prezzo C	Prezzo Unitario di Stima
Unità Residenziale	800,00 €/mq	805,00 €/mq	700,00 €/mq	768,33 €/mq
Box Autorimessa	270,00 €/mq	245,00 €/mq	- €/mq	257,50 €/mq
Terreno edificabile	- €/mc	- €/mc	35,00 €/mc	35,00 €/mc
Terreno agricolo	34.000,00 €/Ha	- €/Ha	8.750,00 €/Ha	21.375,00 €/Ha

Il prezzo unitario dei diritti edificatori residui quantificati nella risposta al *quesito 11*, sarà ricavato dalla differenza tra il valore medio dell'area edificabile, al netto dei costi di urbanizzazione, e il valore medio del terreno agricolo. Prima di procedere, sarà necessario convertire il prezzo medio dei terreni agricoli, indicato in €/Ha, e quello dei terreni edificabili, indicato in €/mc, compatibili con la $SUC_{RESIDUA}$ espressa in mq:

$$\text{Prezzo medio dei terreni agricoli} = 21.375,00 \text{ €/Ha} = 2,14 \text{ €/mq}$$

Se si considera che, in media, 1 mq di superficie edificabile equivale a circa 3 mc di volume si avrà:

$$\text{Prezzo medio dei terreni edificabili} = 35,00 \text{ €/mc} \times 3 \text{ mt} = 105,00 \text{ €/mq}$$

Dal prezzo medio del terreno edificabile sarà necessario dedurre correttamente i costi delle opere di urbanizzazione, pari al 18%, così calcolati:

$$105,00 \text{ €/mq} \times 18\% = 18,90 \text{ €/mq}$$

Il prezzo medio del terreno edificabile al netto delle opere di urbanizzazione risulterà:

$$105,00 \text{ €/mq} - 18,90 \text{ €/mq} = 86,10 \text{ €/mq}$$

Infine, sottraendo il prezzo medio dei terreni agricoli si ottiene il prezzo dei diritti edificatori residui:

$$86,10 \text{ €/mq} - 2,14 \text{ €/mq} = \mathbf{83,96 \text{ €/mq}}$$

Criteri di stima adottati

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico-comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti a cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda, reperiti dalle mercuriali indicate nel paragrafo *Fonti consultate* costituirà la base per la determinazione del valore venale, dell'immobile considerato libero. La stima del valore complessivo, inoltre, terrà conto dell'ubicazione, dell'esposizione, del grado di finitura e impiantistica, della vetustà e dell'obsolescenza funzionale ed economica, della mancanza di certificazione degli impianti e dell'attestazione di prestazione energetica, della idoneità sismica, dello stato di conservazione e manutenzione, della rete viaria di accesso, degli allacci alle reti dei servizi pubblici (acquedotto, metano, fogna, etc.), della distanza dai principali servizi e infrastrutture, dell'esistenza, consistenza e frequenza dei trasporti pubblici.

Si precisa che le valutazioni espresse comprendono, seppur non esplicitamente citati, il valore delle aree di sedime dei fabbricati, i diritti e le quote proporzionali di proprietà sulle eventuali parti comuni, le relative servitù attive e passive.

Nella presente perizia di stima sono stati valutati i diritti edificatori residui precedentemente determinati, ovvero la SUC relativa all'eventuale ampliamento dell'edificio residenziale.

Valutazione

Il valore del cespite è stato individuato moltiplicando la consistenza vendibile precedentemente computata per i prezzi di mercato, opportunamente mediati, per tener conto delle particolari caratteristiche e dei parametri ubicazionali dei beni oggetto di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Prezzo unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione, corte pertinenziale e giardino					
Deruta (PG) - Strada Esterna Comunale di San Nicolò di Celle n. 7/O, piano S1-T	142,47 mq	768,33 €/mq	€ 109.463,98	100,00%	€ 109.463,98
Garage					
Deruta (PG) - Strada Esterna Comunale di San Nicolò di Celle n. 7/O, piano S1	36,68 mq	257,50 €/mq	€ 9.445,10	100,00%	€ 9.445,10
Diritti Edificatori residui					
Deruta (PG) - Strada Esterna Comunale di San Nicolò di Celle n. 7/O, piano S1-T	18,98 mq	83,96 €/mq	€ 1.593,56	100,00%	€ 1.593,56

VALORE DI STIMA € 120.502,64

Nella descrizione delle unità edilizie sono state riscontrate e segnalate alcune criticità che incidono negativamente sul valore complessivo del compendio in perizia. Pertanto, saranno applicate opportune riduzioni e detrazioni che tengono conto degli abusi non sanabili, delle carenze impiantistiche, dello stato manutentivo complessivo e dell'effettiva utilizzabilità dei beni immobili. Verrà altresì applicata una riduzione ponderata pari al 20% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi:

Tipologia deprezzamento	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia 20%	€ 24.100,53
Cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 827,05
Certificazioni energetiche	€ 3.080,00
Attestazione di Prestazione Energetica (APE)	€ 400,00
Ripristino collegamenti idraulici ed elettrici necessari per apparecchi angolo cottura al PT	€ 2.879,90
Violazione distanze legali tettoia	€ 5.701,00
Totale riduzioni e detrazioni	€ 36.988,43

Applicando le detrazioni e riduzioni precedentemente calcolate si determinerà il valore a base d'asta dei beni pignorati:

SINTESI VALUTAZIONE BENI PIGNORATI	
Valore di stima	120.502,64 €
Riduzioni e detrazioni	- 36.988,43 €
TOTALE	83.514,21 €
Arrotondamenti	514,21 €
VALORE A BASE D'ASTA	83.000,00 €

R. 19 – IMMOBILI PIGNORATI PRO-QUOTA

Le unità immobiliari risultano pignorate per l'intero, atteso che l'esecutato è unico proprietario del cespite.

R. 20 – PIGNORAMENTO DELLA SOLA NUDA PROPRIETÀ O DEL SOLO USUFRUTTO

Gli immobili di proprietà dell'esecutato non risultano gravati da usufrutto.

R. 21 – IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI

Vedi risposta al quesito 12.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. FILOMENA BOSCAINO – E.I. 141/2024 R.G.E.

CONCLUSIONI

Alla luce delle risultanze della presente perizia di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento, dello stato di conservazione, della qualità delle finiture, dell'ubicazione, consistenza, appetibilità e collocabilità, dei risultati dei conteggi istituiti, il più probabile valore corrente del compendio in argomento da porre a base d'asta, nella sua concreta situazione attuale, viene determinato in:

Valore a base d'asta LOTTO UNICO = € 83.000,00 (euro ottantatremila/00)

Assolto il mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, in adempimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Todi, 25 giugno 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Filomena Boscaïno

Sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005

ELENCO ALLEGATI

- Doc. 01 – Ordinanza nomina esperto ex art. 568 c.p.c.
- Doc. 02 – Comunicazioni inizio operazioni peritali
- Doc. 03 – Verbale n. 1 – Inizio operazioni peritali
- Doc. 04 – Verbale n. 2 – Prosecuzione operazioni peritali e primo accesso ai luoghi
- Doc. 05 – Comunicazione 2^a convocazione di sopralluogo
- Doc. 06 – Verbale n. 3 – Prosecuzione operazioni peritali e accesso ai luoghi
- Doc. 07 – Richiesta accesso atti urbanistici e edilizi
- Doc. 08 – Istanza verifica diritti demaniali o gravame uso civico (Comune)
- Doc. 09 – Istanza acquisizione certificato di residenza e stato di famiglia
- Doc. 10 – Istanza acquisizione estratto per riassunto atto di matrimonio
- Doc. 11 – Istanza acquisizione copia autentica atto notarile
- Doc. 12 – Istanza verifica sussistenza contratti di locazione
- Doc. 13 – Istanza verifica diritti demaniali o gravame uso civico (Regione)
- Doc. 14 – Visure catastali attuali
- Doc. 15 – Visure catastali storiche
- Doc. 16 – Planimetria catastale part. 638/2
- Doc. 17 – Planimetria catastale part. 638/3
- Doc. 18 – Estratto di mappa catastale
- Doc. 19 – P.di C. n. 56/2003
- Doc. 20 – D.I.A. Prot. n. 7892/2004 e pianta ultimo progetto approvato
- Doc. 21 – D.I.A. Prot. n. 11729/2004
- Doc. 22 – Certificato di Agibilità
- Doc. 23 – Atto di compravendita del 13.10.2004
- Doc. 24 – Ispezione ipotecaria
- Doc. 25 – Esito verifica gravami o uso civico (Comune)
- Doc. 26 – Esito verifica gravami o uso civico (Regione)
- Doc. 27 – Cartografia e ortofoto Google Maps
- Doc. 28 – Estratto di P.R.G. e delle N.T.A. Parte Operativa
- Doc. 29 – Certificato di residenza e Stato di famiglia
- Doc. 30 – Attestazione non sussistenza contratti di locazione
- Doc. 31 – Estratto per riassunto atto di matrimonio
- Doc. 32 – Fonti consultate
- Doc. 33 – Repertorio fotografico (n. 52 fotogrammi)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

BENE 1 - Deruta (PG) - Strada Esterna Comunale di san Nicolò di Celle n. 7/O, Piano S1-T

Unità immobiliare residenziale in edificio plurifamiliare a schiera, censita in N.C.E.U. Foglio 2 part. 638 sub 3, Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 6 vani, Sup. 135 mq, Piano S1-T. Il piano terra è composto da un soggiorno, tre camere da letto, un bagno con finestra, disimpegno, un piccolo portico e un pergolato. La scala interna conduce al piano interrato non residenziale composto da un fondo, attualmente adibito a zona pranzo con angolo cottura, un bagno e disimpegno. La scala esterna collega dette pertinenze del piano interrato direttamente al giardino privato intercluso.

Area cortilizia e giardino pertinenziale ad uso esclusivo, censiti in N.C.E.U. Foglio 2, Part. 638, Sub. 1, Cat. Ente Urbano, Sup. 264 mq, Piano T. L'area cortilizia a ovest di 41,00 mq risulta parzialmente occupata dalla rampa di accesso al garage ed è delimitata da una recinzione mista composta da muretti in calcestruzzo armato e da sovrastante inferriata metallica. L'accesso pedonale è dotato di cancello metallico automatizzato con videocitofono. Il giardino di superficie pari a 123,40 mq, posto a est del fabbricato, è recintato da rete metallica plastificata ed è raggiungibile solo dall'interno dell'abitazione.

BENE 2 - Deruta (PG) - Strada Esterna Comunale di san Nicolò di Celle n. 7/O, Piano S1

Garage censito in N.C.E.U. Foglio 2 part. 638 sub 2, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 35 mq, Sup. 41 mq, Piano S1, si sviluppa per una superficie lorda complessiva di 36,68 mq, ed è collegato all'unità residenziale (BENE 1) attraverso una porta interna. Tramite la rampa, è accessibile direttamente dalla viabilità comune del comparto ed è provvisto di porta basculante in metallo. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti e i battiscopa sono in ceramica.

I beni sottoposti a pignoramento ricadono nello Spazio Urbano del P.R.G. attualmente in vigore nel Comune di Deruta e risultano compatibili con le norme urbanistiche e edilizie ivi statuite. L'area di sedime dell'edificio (99,60 mq), l'area cortilizia (41,00 mq) e una porzione del giardino esclusivo (65,60 mq), ricadono in *Zona B1 - Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali, a mantenimento a densità bassa*.

La restante parte del giardino esclusivo (57,80 mq), ricade in *Zona F - Sistema del verde Urbano e Territoriale*.

Stato di occupazione: I beni sono occupati dal proprietario esecutato e dalla sua famiglia.

Diritti posti in vendita: Piena proprietà della quota di 1/1;

Prezzo a base d'asta: € 83.000,00 (euro ottantatremila/00)

SCHEMA RIASSUNTIVO - ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2024 DEL R.G.E.

BENE 1 – Abitazione, area cortilizia e giardino esclusivo

Ubicazione: Deruta (PG) - Strada Esterna Comunale di San Nicolò di Celle n. 7/O, piano S1-T

Diritto reale: Proprietà

Quota: 1/1

Tipologia immobile: Abitazione in edificio plurifamiliare a schiera
C.F. Foglio 2 part. 638 sub 3, Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 6 vani, Sup. 135 mq, Piano S1 T

Superficie: 142,47 mq

Area cortilizia e giardino pertinenziale esclusivi
C.F. Fig. 2, Part. 638, Sub. 1, Cat. Ente Urbano, Sup. 264 mq, Piano T
C.T. Fig. 2, Part. 638, Qualità - Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Stato conservativo: Lo stato di manutenzione e conservazione del manufatto edilizio si presenta, complessivamente, in condizioni accettabili. Necessità di interventi di manutenzione per migliorare le sue condizioni complessive e garantire una maggiore sicurezza e funzionalità nel tempo. Non sono stati riscontrati dissesti, cedimenti, crepe o danni che possano far pensare a problemi strutturali o di stabilità dell'edificio. Tuttavia, il quadro fessurativo osservato sulla pavimentazione dei marciapiedi esterni probabilmente dovuto a normali assestamenti della struttura che, comunemente, nel tempo possono verificarsi, richiede attenzione. Queste lesioni non indicano necessariamente un problema grave, ma è comunque consigliabile fare un controllo più approfondito per valutare eventuali interventi correttivi o di ripristino. In alcuni ambienti dell'unità residenziale sono state rilevate evidenti tracce di umidità da condensa superficiale concentrate sulle pareti perimetrali esterne. I sanitari in ceramica e le rubinetterie presenti nei bagni mostrano segni di usura e mancanza di manutenzione. Il parquet di una delle camere da letto presenta ampie macchie scure probabilmente causate dalla permanenza di acqua sulla superficie del pavimento in legno. Alcune porte interne riportano evidenti segni di deterioramento a causa di danneggiamenti, dell'usura e della mancanza di adeguata manutenzione. In particolare, la mancanza delle cornici degli stipiti ne compromette sia l'estetica che la funzionalità, rendendo necessario un intervento di riparazione o sostituzione per ripristinare la corretta tenuta e l'aspetto originale. Non risultano interventi manutentivi recenti tanto che le finiture esterne, in particolare gli infissi, mostrano palesi segni di degrado. In generale, gli impianti tecnologici, benché funzionanti, richiedono interventi di adeguamento normativo e di manutenzione per migliorare la sicurezza, l'efficienza e la conformità alle normative vigenti. L'area pertinenziale e il giardino, si trovano in uno stato di evidente incuria, con vegetazione infestante, elementi della recinzione metallica deteriorati e, ove presente, pavimentazione sconnessa, risultando poco fruibili e trascurati. La mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ha determinato un degrado diffuso, compromettendo la funzionalità e l'uso ottimale delle aree esterne e del giardino.

Descrizione: Il cespite pignorato è ubicato nel territorio del Comune di Deruta in un contesto periferico prevalentemente agricolo con giacitura pianeggiante, non distante dal nucleo frazionale di San Nicolò di Celle e a circa 6,5 Km dal capoluogo cittadino. In pochi minuti si raggiunge lo svincolo Pontenuovo Torgiano della dalla SS 3 bis Tiberina (E45) che collega Deruta a Perugia e a Terni.

Le unità immobiliari sono parte di un complesso immobiliare costituito da quattro unità residenziali a schiera, con relative pertinenze, corti e giardini recintati ad uso esclusivo, e aree scoperte condominiali. Gli immobili sono raggiungibili direttamente dalla via pubblica attraverso la strada privata imbrecciata. Esternamente è presente uno spazio comune per l'alloggiamento dei contatori, ma non sono previste aree destinate a parcheggi ad uso collettivo.

Abitazione: L'unità abitativa si sviluppa per una superficie lorda complessiva di 159,60 mq. Il piano terra residenziale è composto da un soggiorno, tre camere da letto, un bagno con finestra, disimpegno, un piccolo portico e un pergolato. La scala interna conduce al piano interrato non residenziale composto da un fondo, attualmente adibito a zona pranzo con angolo cottura, riscaldato con stufa a legna, un bagno e disimpegno. La scala esterna collega le pertinenze del piano interrato direttamente al giardino privato intercluso posto a est del fabbricato. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, e di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti e i battiscopa della zona giorno e dei locali di servizio sono in ceramica mentre nelle camere da letto è presente il parquet; i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in legno tamburato e le aperture esterne sono dotate di infissi e persiane in legno. Confina con: prospetto su corte pertinenziale part. 638/1, per due lati, unità immobiliare part. 637/3 e unità immobiliare part. 639/3, o loro successive modifiche, salvo altri.

Area cortilizia e giardino: La corte pertinenziale risulta catastalmente graffiata all'area di sedime del fabbricato. La superficie scoperta di 164,40 mq e l'area di sedime di 99,60 mq costituiscono una sola entità catastale su cui insiste lo stesso diritto reale. L'area cortilizia a ovest dell'edificio di superficie complessiva pari a 41,00 mq, parzialmente occupata dalla rampa di accesso al garage, è delimitata da una recinzione mista composta da muretti in cls. e da sovrastante inferriata metallica. L'accesso pedonale è dotato di cancello metallico automatizzato con videocitofono e il giardino di superficie pari a 123,40 mq situato a est dell'edificio e recintato con rete metallica plastificata ed è raggiungibile solo dall'interno del fabbricato. Questa configurazione rappresenta un limite per la fruibilità specialmente in caso di necessità di manutenzione esterna. La corte pertinenziale, come sopra catastalmente individuata, confina con strada di comparto part. 640, con le part. 637 - 639 - 250, o loro successive modifiche salvo altri.

Vendita soggetta a IVA: NO

Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.: SI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. FILOMENA BOSCAINO - E.L. 141/2024 R.G.E.

29/31

Stato di occupazione: Da quanto dichiarato dal proprietario esecutato e constatato in sede di sopralluogo, gli immobili oggetto di pignoramento risultano tutti occupati e utilizzati dal debitore assieme alla moglie e alla figlia minore. Tuttavia, dal certificato di residenza e stato di famiglia risulta che i componenti della famiglia anagrafica residenti negli immobili pignorati siano anche i genitori e un fratello dell'esecutato. Non sussistono contratti di locazione attivi per gli immobili pignorati registrati a nome del proprietario esecutato.

BENE 2 – Garage

Ubicazione: Deruta (PG) - Strada Esterna Comunale di San Nicolò di Celle n. 7/O, piano S1-T

Diritto reale: Proprietà

Quota: 1/1

Tipologia immobile: Garage

C.F. Foglio 2 part. 638 sub 2, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 35 mq, Sup. 41 mq, Piano S1

Superficie: 36,68 mq

Stato conservativo: Lo stato di manutenzione e conservazione del manufatto edilizio si presenta, complessivamente, in condizioni accettabili. Le finiture del garage interrato sono di livello discreto, con pavimentazione in piastrelle e pareti interne intonacate e tinteggiate in buono stato anche se nei pressi dell'accesso carraio vi sono tracce di umidità e muffa. La porta metallica basculante funziona, ma richiede controlli o interventi di manutenzione per garantirne l'efficienza. L'impianto di illuminazione è funzionante. Gli intonaci esterni si trovano in cattivo stato conservativo, con evidenti segni di deterioramento. Complessivamente, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per migliorare le sue condizioni generali e garantire una maggiore sicurezza e funzionalità nel tempo.

Descrizione: Garage: Si sviluppa per una superficie lorda complessiva di 36,68 mq ed è collegato all'unità residenziale (BENE 1) attraverso una porta interna in legno tamburato. Tramite la rampa, è accessibile direttamente dalla viabilità del comparto ed è provvisto di porta basculante in metallo. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti e i battiscopa sono in ceramica. Confina con: prospetto su corte pertinenziale part. 638/1, per un lato, unità immobiliare part. 638/3, unità immobiliare part. 637/2 e unità immobiliare part. 639/2, o loro successive modifiche, salvo altri.

Vendita soggetta a IVA: NO

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:** SI

Stato di occupazione: Da quanto dichiarato dal proprietario esecutato e constatato in sede di sopralluogo, gli immobili oggetto di pignoramento risultano tutti occupati e utilizzati dal debitore assieme alla moglie e alla figlia minore. Tuttavia, dal certificato di residenza e stato di famiglia risulta che i componenti della famiglia anagrafica residenti negli immobili pignorati siano anche i genitori e un fratello dell'esecutato. Non sussistono contratti di locazione attivi per gli immobili pignorati registrati a nome del proprietario esecutato.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Perugia il 21.01.2009 Reg. gen. 1735 - Reg. part. 276 Quota: 1/1 Importo: € 237.000,00

A favore: UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A.

Contro:

Capitale: € 158.000,00 Percentuale interessi: 5,65 %

Rogante: Dott. BAVIATI Paolo Data: 15.01.2009 N° repertorio: 322121 N° raccolta: 40540

Note: Comune di Deruta (PG) - D279

- Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 2, Cat. C/6, Cons. 35 mq - Autorimessa
- Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 3, Cat. A/7, Cons. 6 vani - Abitazioni in villini
- Immobile n. 3 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 1, Ente Urbano - Bene comune ai sub 638/2 e 638/3
- Immobile n. 4 - Catasto Terreni: F. 2 Part. 638, T - Terreno, Consistenza 00.02.64 are

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Perugia il 28.09.2017 Reg. gen. 24315 - Reg. part. 3724 Quota: 1/1 Importo: € 80.810,30

A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

Contro:

Capitale: € 40.405,15

Data: 27.09.2017 N° repertorio: 2415 N° raccolta: 8017

Note: Comune di Deruta (PG) - D279

- Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 2, Cat. C/6, Cons. 35 mq - Autorimessa
- Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 3, Cat. A/7, Cons. 6 vani - Abitazioni in villini

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Perugia il 13/12/2024 Reg. gen. 35741 - Reg. part. 26864 Quota: 1/1

A favore: ALTEA SPV S.R.L.

Contro:

Note: Comune di Deruta (PG) - D279

- Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 3, Cat. A/7, Cons. 6 vani - Abitazioni in villini
- Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati: F.2 Part. 638 Sub 2, Cat. C/6, Cons. 35 mq - Autorimessa
- Immobile n. 3 - Catasto Fabbricati: F. 2 Part. 638 Sub 1, Ente Urbano - Bene comune ai sub 638/2 e 638/3
- Immobile n. 4 - Catasto Terreni: F. 2 Part. 638, T - Terreno, Consistenza 00.02.64 Ha

