

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 62/2023

promossa da

PARM FERRO SRL in Liquidazione

(Creditore /Procedente)

contro



(Debitore/Esecutato)

Creditori intervenuti

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. ALBERTO CAPPELLINI

§§§

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Rettifica della relazione CTU da allegare al bando di vendita,

richiesta dal Delegato alle vendite dott. Iulo Maracchia per refusi o meri errori formali ed autorizzata/disposta da Ill.mo Sig. Giudice Dott. Alberto Cappellini

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Norise FEDELI

Procuratori Legali delle parti:

Avv.ti Mario Busiri Vici e Paola Malatesta

-PEC: mario.busirivici@avvocatiperugiapec.it - paola.malatesta@avvocatiperugiapec.it

(Procuratore legale del Creditore Procedente)

Avv. -----

-PEC:

(Procuratore legale del Debitore Esecutato)

Avv. -----

-PEC: -----

(Procuratore legale del Creditore Intervenuto)

DATE:

Nomina C.T.U.: 26 gennaio 2024

Giuramento C.T.U.: 07 marzo 2024

Udienza di comparizione delle parti: 08 maggio 2025



INDICE

PREMESSA
QUESITI

ASTE
GIUDIZIARIE®

pag. 3

1. Verifica della completezza della documentazione (ex. art. 567 c.p.c.) pag. 4
2. Acquisizione documentazione (planimetrie, titolo di provenienza) pag. 4
3. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli pag. 6
4. Vincoli e/o spese di natura condominiale pag. 7
5. Diritti demaniali o usi civici pag. 7
6. Formalità, vincoli o oneri da cancellare o non opponibili pag. 8
7. Descrizione dei beni pignorati pag. 8
8. accessibilità del bene pignorato pag. 11
9. Conformità tra stato attuale e descrizione nel pignoramento pag. 11
 10. Eventuale aggiornamento catastale pag. 11
 11. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico pag. 11
 12. Conformità urbanistica pag. 11
 13. Stato di possesso del bene pag. 14
 14. Stato civile ed eventuali convenzioni matrimoniali pag. 14
 15. Provvedimenti di assegnazione al coniuge pag. 14
 16. Caratteristiche degli impianti pag. 14
 17. Formazione dei lotti (divisibilità in più lotti) pag. 15
 18. Valutazione dei beni pag. 15
 19. Pignoramento pro quota pag. 19
 20. Valore del diritto pignorato pag. 19
 21. Valore del solo terreno (il caso non si pone) pag. 19
 22. Elenco allegati pag. 19
- Fascicolo n° 1 -predisposizione del lotto n° 1 di vendita per bando pag. 21 - 23
- Fascicolo n° 2 -predisposizione del lotto n° 2 di vendita per bando pag. 24 - 26
- Fascicolo n° 3 -predisposizione del lotto n° 3 di vendita per bando pag. 27 - 29

ASTE
GIUDIZIARIE®

§§§

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

Con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto Cappellini, datata 26 gennaio 2024, con successiva conferma in data 13 marzo 2024, il sottoscritto geom. Norise FEDELI, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4112 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, è stato nominato Esperto per la stesura di una relazione tecnico-estimativa sui beni immobili oggetto di esecuzione forzata, rubricata al numero di R.G.E. 62/2023, promossa dalla PARM FERRO SRL in Liquidazione (creditore procedente) contro la società [REDACTED] (debitore/esecutato).

L'esecuzione immobiliare interessa diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato residenziale diviso in subalterni, per quota intera in capo a [REDACTED] [REDACTED]), ubicate nel **Comune di Deruta (PG), via della lupa civ. 2 (centro storico del capoluogo) e distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 21, part.IIa 72 Sub. 2 categ. A/5 (abitazione), part.IIa 72 sub 4 categ. A/3 (abitazione), part.IIa 72 sub 5 categ. A/3 (abitazione).**

Svolgimento operazioni peritali

In data 07 marzo 2024, prestando il rituale giuramento, il sottoscritto si è impegnato a rispondere ai quesiti così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Effettuate le preliminari verifiche, controlli e ricerche, presso lo studio dello scrivente in data 18/03/2025. Successivamente/contestualmente invio comunicazione alle parti in data 09/04/2024, per dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo presso gli immobili pignorati fissato per il 23/04/2024 alle ore 14:30 e successivamente rinviato per indisponibilità dell'esecutato al giorno 02/06/2024, ore 14:30 (**all. 1**).

sopralluogo

In data 02/06/2024, ore 14:30, con la scorta della documentazione catastale acquisita e coadiuvato dal collaboratore Geom. Franco Masciotti, il sottoscritto si è recato presso i beni oggetto di pignoramento immobiliare siti in Deruta (PG), in via della lupa n° 2 per l'accesso ai luoghi, alla presenza del sig. [REDACTED] (legale rappresentante della [REDACTED]) e del custode giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG Umbria), sig. Mirko Moscioni.

Si procedeva, quindi, a visionare i beni ed eseguire le operazioni seguenti: rilievo metrico dell'immobile, ai fini della determinazione della reale consistenza; rilievo fotografico degli esterni ed interni del fabbricato; individuazione delle caratteristiche costruttive ed impiantistiche, descritte nei capitoli seguenti (cap. 7 e 16); redazione del verbale di sopralluogo a conclusione delle operazioni;

Inoltre, distribuite nel tempo sono state svolte le seguenti attività:

Accesso atti amministrativi: titoli abilitativi edilizi (all.2)

Con PEC in data 04/04/2024 si è proceduto alla richiesta per l'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico di Deruta.

Constata l'assenza di titoli edilizi, notificata con PEC del Comune di Deruta in data 24/04/2024, e

la mancanza di stato legittimo dell'immobile (vedi capitolo 12), chiedeva e otteneva appuntamento con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, geom. Isauro Biagioni Angeli, per discutere le possibilità di sanatoria dell'immobile stesso.

Accesso atti amministrativi: certificati anagrafici (all. 13)

Richiesta estratti riassunto di matrimonio, dei certificati ed estratti di residenza e stato di famiglia presso il Comune di Deruta con PEC in data 06/05/2025 e di Torgiano in data 13/05/2024.

Acquisizioni titoli di provenienza e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. 6, 7 e 8)

Ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. per acquisizione titolo di provenienza degli esecutati, titoli di provenienza ante ventennio, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Il titolo di provenienza degli esecutati (atto di compravendita), essendo disponibile presso la Conservatoria dei RR.II. solo la nota di trascrizione, è stato richiesto presso lo studio notarile del notaio Vincenzo Lemmi di Perugia, con PEC in data 05/03/2025.

Valutazioni immobiliari

Ricerca di mercato presso agenzie immobiliari operanti nella zona, acquisizione dei dati rilevati dai borsini immobiliari aggiornati della Camera di Commercio di Perugia e dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Avendo acquisito tutta la documentazione disponibile, nei paragrafi sottostanti si rimettono le conclusioni in risposta ai quesiti impartiti dal Giudice.

§§§

RIPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ex. Art. 567 c.p.c.)

In seguito alla visione di tutta la documentazione agli atti, si è rilevata la completezza della stessa.

2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha acquisito la sotto riportata documentazione, conservata presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Deruta, l'ufficio anagrafe del Comune di Deruta, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Agenzia delle Entrate di Perugia e lo Studio Notarile del notaio Lemmi in Perugia.

2.1. PLANIMETRIE ALLEGATE AI TITOLI ABILITATIVI (all. 4)

Immobile 1 censito al Catasto Fabbricati foglio 21, particella 72 sub.2 (abitazione in appartamento al piano 1°)

L'immobile è di remota costruzione (esistente alla data dell'entrata in vigore della Legge

Urbanistica n° 1150 del 1942) e non risultano titoli abilitativi.

Immobile 2 censito al Catasto Fabbricati foglio 21 con la particella 72 sub. 4 (abitazione in appartamento al piano terra)

come immobile 1

Immobile 3 censito al Catasto Fabbricati foglio 21, particella 72 sub.5 (abitazione in appartamento al piano 1° sotto-strada)

come immobile 1

Si allega planimetria storica dell'unità immobiliare ex sub.1 (successivamente diviso in sub.4 e sub.5) e planimetria del sub.2, quale documentazione utile ai fini della verifica dello stato legittimo dell'immobile, ai sensi dell'art.139 bis, L.R. 1/2015.

2.2. PLANIMETRIE CATASTALI (all. 5)

Immobile 1 - foglio 21, p.IIa 72 sub. 2 – Planimetria datata 22/03/2024 - n. T270367 in scala 1:200 che rappresenta l'unità immobiliare al piano 1°, con destinazione abitazione (cat. A/5), composta da: tre vani, di cui una cucina, accessibili tramite scala interna. Viene indicata l'altezza interna dei locali pari a m 3,00.

Immobile 2 - foglio 21, p.IIa 72 sub. 4 – Planimetria datata: 22/03/2024 - n. T270369 in scala 1:100 del piano terra che rappresenta l'unità immobiliare al piano terra, con destinazione abitazione (cat. A/3), composta da: pranzo-soggiorno con retro-cucina, una camera e un bagno. L'accesso avviene tramite piccolo ingresso comune con il sub.2. Viene indicata l'altezza interna dei locali pari a m 3,00.

Immobile 3 - foglio 21, p.IIa 72 sub. 5 – Planimetria datata: 22/03/2024 - n. T270360 in scala 1:100 del piano terra che rappresenta l'unità immobiliare al piano 1° sotto-strada con destinazione abitazione (cat. A/3), composta da: pranzo-cucina, una camera e un bagno, oltre ad un accessorio indiretto consistente in un ripostiglio nel sottoscala esterno. L'accesso avviene direttamente da via della lupa nel vano pranzo-cucina. Viene indicata l'altezza interna dei locali pari a m 2,70.

Elaborato planimetrico foglio 21, p.IIa 72 – Planimetria datata 19/03/2024 - n. T191619 in scala 1:500 per la rappresentazione schematica di tutte le unità immobiliari dell'edificio (compreso il sub.3 non oggetto della presente), corredato da elenco subalterni indicante la destinazione delle unità immobiliari.

2.3. TITOLO DI PROVENIENZA (all. 6)

nel ventennio le seguenti formalità

Atto di compravendita del 25/01/2006, rep. 35840/6528, a rogito del Notaio Vincenzo Lemmi in Perugia, trascritto a Perugia il 10/02/2006 al n. 5187/2909 (**provenienza 1**)

A favore:

Contro:

	nata il		a		-	
--	---------	--	---	--	---	--

[redacted], nato il [redacted] a [redacted] -

Oggetto: abitazione di tipo ultra-popolare censita al Catasto Fabbricati foglio 21, particelle 72 sub.1(*), cat. A/5, vani 6, rendita € 179,75 - locale di deposito foglio 21, particella 72 sub.3(**), categoria C/2, cl. 2, mq 36 rendita € 18,59.

(*) sub. soppresso e diviso in sub.4 e sub.5 con variazione n° PG0064859 del 17/04/2015 al Catasto Fabbricati
(**) non oggetto della presente

Atto di compravendita del 25/01/2006, rep. 35840/6528, a rogito del Notaio Vincenzo Lemmi in Perugia, trascritto a Perugia il 10/02/2006 al n. 5188/2910 (**provenienza 2**)

A favore: [redacted]

Contro: [redacted] nato il [redacted] a [redacted] -
[redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] -

Oggetto: abitazione di tipo ultra-popolare censita al Catasto Fabbricati foglio 21, particelle 72 sub.2, cat. A/5, cl.1, vani 2,5 - rendita € 177,14

anteriore al ventennio le seguenti formalità

Dichiarazione di successione del 20/12/1972, rep. 23979/1356, de cuius [redacted] deceduto il 21/12/1972, denuncia in data 03/12/1974 n° 74, volume 534 e trascritto a Perugia il 12/12/1974 al n. 18411/14006.

A favore: [redacted] nata il [redacted] a [redacted] -
[redacted] nato il [redacted] a [redacted] -

Contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Oggetto: (provenienza 1)

Atto di compravendita del 25/02/1982, rep. 43988/18283, rogito notaio Francesco Duranti di Perugia, trascritto a Perugia il 16/03/1982 al n. 4984/3634.

A favore: [redacted] nato il [redacted] a [redacted] -
[redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] -

Contro: [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Oggetto: (provenienza 2)

3. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (all. 7 e 8).

Atto Giudiziario, Verbale di Pignoramento immobili TRASCRIZIONE n° 82 del 20/04/2023 - Registro Generale/Particolare 11587/7992 – Tribunale di Spoleto, Repertorio 516 del 11/04/2023.

A favore:

- PARM FERRO SRL IN LIQUIDAZIONE, sede Deruta, Codice fiscale 03056890548 - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

- - Sede

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Oggetto:

1. Comune DERUTA (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 72 Subalterno 5 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 2,5 vani
2. Comune DERUTA (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 72 Subalterno 4 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3,5 vani
3. Comune DERUTA (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 72 Subalterno 2 Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE Consistenza 2,5 vani

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo ISCRIZIONE n° 47 del 22/05/2020 - Registro Generale/Particolare 9472/1311, Atto giudiziario Tribunale di Spoleto, Repertorio 504 del 10/04/2019.

A favore:

- PARM FERRO SRL IN LIQUIDAZIONE, sede Deruta, Codice fiscale 03056890548 - per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

- - Sede

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Oggetto:

1. Comune DERUTA (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 72 Subalterno 5 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 2,5 vani
2. Comune DERUTA (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 72 Subalterno 4 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3,5 vani
3. Comune DERUTA (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 72 Subalterno 2 Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE Consistenza 2,5 vani

4. VINCOLI E/O SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Il fabbricato oggetto della presente è di unica proprietà. Pertanto non ci sono vincoli o spese condominiali.

5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Il caso non si pone.

6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI

7. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

cfr. **all. 4** documentazione urbanistica; **all. 5** planimetrie catastali;
all. 10 documentazione fotografica,

POSIZIONE: la proprietà immobiliare oggetto della perizia è ubicata nel centro storico della città di Deruta, in via della lupa, traversa di via Maturanzio.

DESCRIZIONE: i beni immobili in oggetto consistono in una porzione di fabbricato posta all'estremità di un caseggiato che si affaccia su via Maturanzio e termina sulla traversa via della lupa, dalla quale avviene l'accesso ai beni stessi. Detta porzione ha pianta di rettangolo irregolare e si sviluppa su quattro livelli, due dei quali sopra la quota di via Maturanzio (piano terra e primo) e i restanti sotto il livello della detta via (piani 1° sotto-strada e 2° sotto-strada). Il piano 2° sotto-strada è occupato dal sub.3, che non è oggetto della presente.

La struttura portante è in muratura con solai in legno. Anche il tetto, a due falde, è in legno con copertura in coppi vecchi.

Lo stato di conservazione è buono per quanto riguarda la situazione statico-strutturale, in quanto non si riscontrano lesioni o cedimenti. Anche le finiture esterne sono in discrete condizioni. Per quanto riguarda le finiture interne e gli impianti bisogna distinguere per singolo appartamento, come descritto di seguito. L'immobile è comunque abitabile.

L'immobile in oggetto consta di tre abitazioni in appartamento, ognuna delle quali occupa un livello del fabbricato. L'appartamento al piano 1°Sott. (sub.5) è direttamente accessibile da via della lupa, mentre agli altri due si accede tramite un piccolo ingresso che disimpegna l'unità al piano terra (sub.4) dalle scale che salgono al piano primo (sub.2).

Immobile 1, censito al foglio 21 con la particella 72 sub.2, appartamento al piano primo composto da cucina-pranzo, due camere e un bagno, accessibile tramite scala interna. L'altezza interna dei locali è pari a m 1,90 la minima e m 2,60 la massima. Le dotazioni impiantistiche e di finitura sono le seguenti:

- infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di persiane, il tutto in cattivo stato di conservazione.
- porte interne in legno tamburato.
- pavimenti in gres ceramico, apparentemente di recente realizzo e in buono stato. Le scale interne di accesso risalgono all'epoca di costruzione ma ben conservate, realizzate con scalini di graniglia.
- I rivestimenti del bagno e antibagno sono in piastrelle di ceramica.



- Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il soffitto, costituito dal tetto inclinato del fabbricato, è controsoffittato, fatta esclusione per il bagno, dove sono in vista le travi lignee della struttura. Le condizioni di intonaci e soffitti non sono buone, causa la formazione di muffe da condensa: situazione tipicamente innescata dalla carenza di isolamento termico dell'involucro edilizio.
- servizi igienici: l'abitazione è dotata un bagno provvisto di lavabo, bidet, wc e doccia.
- L'impianto di riscaldamento e produzione ACS è costituito da una caldaia murale a gas metano e radiatori come terminali di emissione.
- L'impianto elettrico è datato ma efficiente.

Per quanto sopra descritto si reputa lo stato generale di conservazione dell'appartamento, insufficiente.

Immobile 2, censito con la particella 72 sub.4, appartamento al piano terra composto da pranzo con retro-cucina, una camera e un bagno. L'accesso avviene tramite piccolo ingresso comune con il sub.2. L'altezza interna dei locali è pari a m 3,00. Le dotazioni impiantistiche e di finitura sono le seguenti:

- infissi esterni sono in legno con vetro doppio, dotati di persiane; le finestre sono di buona fattura e di recente realizzazione, mentre le persiane sono datate, ma in discreto stato di conservazione.
- porte interne in legno tamburato, portoncino d'ingresso blindato.
- pavimenti in laminato effetto legno, tranne che in bagno e cucinino in gres ceramico, recentemente realizzati e in ottimo stato.
- I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica.
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate.
- servizi igienici: l'abitazione è dotata un bagno provvisto di lavabo, bidet, wc e doccia.
- L'impianto di riscaldamento e produzione ACS è costituito da una caldaia murale a gas metano e radiatori come terminali di emissione.
- L'impianto elettrico è efficiente.

L'appartamento, successivamente ai recenti lavori di straordinaria manutenzione, non è stato mai utilizzato. Per quanto sopra descritto si reputa lo stato generale di conservazione dell'appartamento, più che buono.

Immobile 3, censito con la particella 72 sub.5, appartamento al piano 1° sotto-strada composto da pranzo-cucina, una camera e un bagno, oltre ad un accessorio indiretto consistente in un ripostiglio nel sottoscala esterno. L'accesso avviene direttamente da via della lupa nel vano pranzo-cucina. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,70. Le dotazioni impiantistiche e di finitura sono le seguenti:

- infissi esterni come l'immobile 2.
- porte interne in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso è una porta-finestra in legno con pannelli superiori vetrati ed inferiori in legno.

- pavimenti in gres ceramico, recentemente realizzati e in ottimo stato.
- I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica.
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate.
- servizi igienici: l'abitazione è dotata un bagno provvisto di lavabo, bidet, wc e doccia.
- L'impianto di riscaldamento e produzione ACS è costituito da una caldaia murale a gas metano e radiatori come terminali di emissione.
- L'impianto elettrico è efficiente.

Per quanto sopra descritto si reputa lo stato generale di conservazione dell'appartamento, più che buono.

GIUDIZIO GENERALE: la proprietà immobiliare oggetto della perizia è ubicata nel centro storico di Deruta, nella parte bassa della cittadina, in un quartiere utilizzato quasi esclusivamente per residenze.

Il contesto generale non è ben curato, come evidenziano le foto allegate, dato che numerosi edifici e la sede stradale stessa necessiterebbero di manutenzione.

Il fabbricato interessato, però, ha beneficiato di interventi migliorativi (anche se, come descritto di seguito, dovranno essere oggetto di accertamento di conformità) che hanno interessato due dei tre appartamenti esistenti.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre di adeguate dimensioni che garantiscono illuminazione diurna e aerazione.

Inoltre, bisogna considerare che, se pur due dei tre appartamenti hanno beneficiato di una riqualificazione degli interni, l'intero edificio non ha avuto interventi sulle strutture portanti dall'epoca della sua costruzione, a discapito della sicurezza sismica.

SUPERFICI DEGLI IMMOBILI

vedi capitolo 18, valutazione dei beni.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

IMMOBILI INTESTATI A:

- sede in -
 Proprietà 1/1

DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI DERUTA:

- FOGLIO 21 PARTICELLA 72 SUB. 2, CATEGORIA A/5, CLASSE 4, CONSISTENZA VANI 2,5, SUP. CAT. - m², RENDITA CATASTALE € 74,89; INDIRIZZO: VIA DELLA LUPA n. 1 - piano: 1°
- FOGLIO 21 PARTICELLA 72 SUB. 4, CATEGORIA A/3, CLASSE 1, CONSISTENZA VANI 3,5 - SUP. CAT. 46 m², RENDITA CATASTALE € 177,14; INDIRIZZO: VIA DELLA LUPA n. 1 - piano T
- FOGLIO 21 PARTICELLA 72 SUB. 5, CATEGORIA A/3, CLASSE 1, CONSISTENZA VANI 2,5,

SUP. CAT. 51 m², RENDITA CATASTALE € 126,53; INDIRIZZO: VIA DELLA LUPA n. 1A – piano

S1

nota: l'attuale indirizzo è via della lupa civ. 2

8. ACCESSIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

La proprietà immobiliare in oggetto è accessibile dalla viabilità pubblica (via Maturanzio, via della lupa). Pertanto l'immobile è liberamente e direttamente accessibile.

9. CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni così come riportata nell'atto di pignoramento immobiliare del 09/02/2024 corrisponde allo stato dei luoghi. Il bene, pertanto, è univocamente individuabile.

10. EVENTUALE AGGIORNAMENTO CATASTALE (All. 15)

A giudizio dello scrivente, si è reso necessario eseguire un aggiornamento catastale, in quanto non è censito l'ingresso comune ai sub. 2 e 4 come bene comune non censibile e sono presenti difformità tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche nelle planimetrie catastali delle singole unità immobiliari. Si vedano le ricevute di avvenuta denuncia di variazione prot. PG0047548/2025 e PG0047999/2025 e relativi elaborati tecnici.

11. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Le norme tecniche attuative del Piano Regolatore Generale vigente prevedono per i centri storici:

“Art. 19 - Disciplina dei Tessuti Storici – Norme generali.2. Destinazioni d'uso caratterizzanti, compatibili o escluse nei Tessuti storici.

La funzione caratterizzante è la residenza. Sono ammessi tutti gli usi con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività direzionali, attività commerciali di vicinato e artigianali non inquinanti per esalazioni o rumori e di servizio. Sono ammessi l'uso turistico-ricettivo, l'attività culturale didattico-formativa e ricreativa, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sono escluse le attività produttive industriali ed artigianali non compatibili con la residenza, le strutture commerciali di media e grande distribuzione.”

Pertanto, l'utilizzazione residenziale dell'immobile è compatibile con le destinazioni d'uso previste dalla vigente normativa edilizia e urbanistica del comune di Deruta.

12. CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato, ubicato all'interno del centro storico di Deruta, era esistente alla data dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n° 1150 del 1942.

Non risultano titoli edilizi richiesti e/o rilasciati che interessino il bene in oggetto, né a nome degli

attuali proprietari, ne intestati ai precedenti possessori.

L'unico atto amministrativo presentato è la denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia Entrate di Perugia, Ufficio del Territorio, prot. PG0064856 del 17/04/2015, con la quale si frazionava il sub.1 in due unità immobiliari (sub.4 e sub.5), mantenendo per entrambe la destinazione abitativa.

Difformità riscontrate

In assenza di titoli edilizi relativi all'edificio in esame, la conformità edilizia si desume dalle informazioni catastali di primo impianto (Art. 139 bis L.R. 1/2015 - Stato legittimo degli immobili), quindi riferendosi alle planimetrie catastali delle unità immobiliari censite in data 17/06/1959.

Pertanto è evidente la prima difformità, che consiste nella divisione della originaria abitazione sub.1 in due appartamenti in assenza di titolo abilitativo, ma oggetto di variazione catastale 64856/2015 che ne attesta il periodo di realizzazione. Detta divisione ha comportato l'eliminazione della scala di collegamento tra i due piani interessati.

Ulteriore difformità interessa l'appartamento al piano primo (sub.2), con opere interne per la realizzazione di un servizio igienico non presente nella planimetria originaria (planimetria T270367 del 22/3/2024).

Inoltre risultano difformità esterne relative alla aperture di due finestre sul prospetto prospiciente via Maturanzio, una al piano 1° sotto-strada e l'altra al piano primo.

Si rimanda agli elaborati grafici che dimostrano dettagliatamente le difformità (all. 00)

Procedimento per la sanatoria

Per quanto sopra esposto, accertato che non sussiste lo stato legittimo dell'immobile a causa delle modifiche apportate allo stesso in assenza di titolo abilitativo, occorre sanare le difformità nei modi di seguito descritti:

1. presentazione presso il SUAPE del Comune di Deruta di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e dell'art. 154 della L.R. 1/2015 mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
2. presentazione presso il settore Vigilanza e Controllo sulle Costruzioni della Regione Umbria di una Valutazione della Sicurezza (VdS) per l'accertamento della conformità delle opere realizzate in difformità o in assenza del titolo abilitativo in zona sismica alle norme tecniche sulle costruzioni, ai sensi delle D.G.R. 347/2019 e 596/2020.
3. Al termine del procedimento edilizio di sanatoria sarà necessario certificare l'agibilità dell'immobile.

Stima dei costi necessari per le operazioni sopra descritte.

1. Presentazione di pratica edilizia per Accertamento di Conformità con S.C.I.A. presso il Comune di Deruta:
- rimborsi per diritti di esame pratica e diritti di segreteria = € 160,00

- sanzione amministrativa (art. 154 c. 2 L.R. 1/2015) per divisione unità immobiliare = € 1'000,00
- sanzione amministrativa (art. 154 c. 2 L.R. 1/2015) per opere interne = € 1'000,00
- sanzione amministrativa (art. 154 c. 2 L.R. 1/2015) per aperture esterne = € 600,00
- tributi catastali per denuncia di variazione al Catasto Fabbricati = € 140,00
- onorari professionali per pratica edilizia (SCIA) e denuncia di variazione al Catasto = € 3800,00 (IVA e CICG compresi)
- realizzazione di disimpegno per bagno al piano primo (u.i. sub.2), in ottemperanza alla normativa edilizia comunale che vieta l'accesso ai servizi igienici direttamente dai locali principali = € 750,00
- realizzazione di disimpegno per bagno al piano terra (u.i. Sub.4), per motivi come sopra = € 750,00

2. Valutazione di Sicurezza (VdS) ai sensi delle D.G.R. 347/2019 e 596/2020 per l'accertamento della conformità delle opere in zona sismica, con previsione di opere di rafforzamento locale:

- rimborso forfettario per presentazione pratica presso il settore Vigilanza e Controllo sulle Costruzioni = € 300,00 (***)
- sanzione amministrativa art.269 comma 3 L.R. 1/2015 = € 1000,00
- onorari professionali per la redazione della VdS = € 2000,00 (IVA e CICG compresi)
- opere di rafforzamento locale (cerchiatura nuove aperture su muri portanti) al piano primo (u.i. Sub.2) = € 2'400,00
- come sopra per unità al piano 1° sotto-strada (sub.5) = € 2'400,00

3. Presentazione della dichiarazione di agibilità presso il Comune di Deruta:

- rimborsi per diritti di segreteria = € 50,00
- dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico con eventuali interventi necessari a giudizio del tecnico certificatore = € 750,00
- dichiarazione di rispondenza dell'impianto idro-termico e gas con eventuali interventi necessari a giudizio del tecnico certificatore = € 500,00
- onorari professionali per pratica di Dichiarazione di Agibilità = € 900,00 (IVA e CICG compresi)

per un ammontare complessivo stimato dei costi di regolarizzazione pari a € 18'500,00

Inoltre, relativamente alle unità immobiliari al piano terra e primo (sub.4 e sub.2) non risulta che sia stato redatto un libretto di impianto termico con relativa denuncia al CURIT Umbria (catasto unico regionale degli impianti termici) e quindi non vi è prova delle manutenzioni eventualmente effettuate. Pertanto è necessario nominare un soggetto tecnico abilitato alla gestione degli impianti termici che provveda alla iscrizione nel CURIT e ai controlli periodici obbligatori dell'impianto medesimo. **Il costo stimato è di € 250,00 per ciascuna unità.**

L'impianto termico dell'unità immobiliare al piano 1° sotto-strada (sub.5), invece, è censito al CURIT Umbria con il codice catasto AA269862.

13. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Per l'immobile 1 (sub.2) è stato stipulato un contratto di affitto, conduttore sig. [redacted] con durata dal 15/11/2016 al 14/11/2020, tacitamente rinnovabile per ulteriori 4 anni, quindi fino al 14/11/2024. Sulla base delle ricerche effettuate successivamente all'ultima scadenza contrattuale presso l'Agenzia Entrate, detto contratto non risulta rinnovato.

Gli immobili 2 e 3 (sub.4 e sub.5) non sono occupati e non risultano contratti di affitto, comodato o altra forma di utilizzo relativi agli stessi.

Come riportato nel verbale sopralluogo del 02/05/2024, il legale rappresentante della società proprietaria dichiara che *"le unità immobiliari sono utilizzate saltuariamente dalla proprietaria ditta edile senza che esistano contratti di locazione, comodato o altre modalità di utilizzo abitativo"*.

14. STATO CIVILE ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI (all. 12 e 13)

La società [redacted] è costituita dai soci [redacted] e [redacted] ai quali è affidata disgiuntamente la rappresentanza legale.

[redacted] è residente a [redacted], coniugato con [redacted]

[redacted] è residente a [redacted], coniugato con [redacted]

15. PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il caso non si pone.

16. CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Le unità immobiliari sono dotate dei seguenti impianti:

- impianto elettrico con distribuzione sottotraccia;
- impianto idrico e scarico reflui per i servizi igienici;
- impianto di climatizzazione invernale e produzione acqua calda con generatore di calore a gas metano e sistema di emissione a radiatori;

Sulla scorta di quanto accertato in fase di sopralluogo e di accesso atti presso il comune di Deruta, e sulla base della dichiarazione rilasciata dal legale rappresentante della società proprietaria, non

risultano dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti rilasciate da installatori o tecnici abilitati. Si rimanda al capitolo 12 per le valutazioni in merito.

17. FORMAZIONE DEI LOTTI (divisibilità in più lotti)

L'immobile è costituito da tre unità abitative funzionalmente indipendenti ed autonomamente utilizzabili.

Pertanto ritengo opportuno formare tre distinti lotti di vendita (un lotto ogni unità immobiliare) per facilitare la vendita, interessando più probabili acquirenti anche con minori capacità di spesa.

18. VALUTAZIONE DEI BENI

Dopo aver acquisito la documentazione tecnico/amministrativa ed aver visionato i beni, procedo alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.

Si ritiene appropriato adottare il procedimento di valutazione sintetico comparativo per valori tipici, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi da fonti d'informazione quali: dati di agenzie immobiliari della zona (**SOLUZIONIMMOBILIARI di Simonetta Porzi** – piazza del tabacchificio 4, Bastia Umbra), Listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Perugia, Banca dati quotazioni immobiliari (OMI) Agenzia delle Entrate, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito. **(All. 14)**

Il valore di mercato V scaturisce dal prodotto tra la Superficie Convenzionale-Commerciale Vendibile S.C.V. rilevata ed il Valore Unitario V.U. al metro quadrato assegnato a beni simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione, tenendo conto della posizione degli immobili, della destinazione d'uso, della loro conformità urbanistica e impiantistica, dell'esposizione, delle caratteristiche tecniche e dello stato di manutenzione, come meglio specificato ai paragrafi precedenti.

Sono state considerate le quotazioni del Listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Perugia (4° trimestre 2024 riferito alle abitazioni in Deruta, centro storico, che indica valori da un min/max di €/mq 700/1'100 per la tipologia abitabile) e con la Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, (2° semestre 2024, con valori da 680 a 880 €/mq per abitazioni economiche nella zona B1, centro urbano di Deruta).

Inoltre, con il supporto dell'agenzia immobiliare sopra citata, è stata effettuata un'indagine di mercato, evidenziando valori unitari leggermente inferiori ai listini, riferiti ad abitazioni all'interno del centro storico, con stato di conservazione e caratteristiche simili, ma di maggiori dimensioni e sviluppate su più livelli.

Poiché gli immobili oggetto di valutazione sono, di fatto, mini-appartamenti, si ritiene corretto applicare un valore unitario maggiore rispetto ai valori dell'indagine di mercato, avvicinandosi ai valori minimi dei listini sopra citati, ma senza superarli.

Per la valutazione sono state considerate anche le caratteristiche oggettive dell'immobile:

● Giudizio generale di cui al capitolo 7;

● Zona di ubicazione dell'immobile;

● Vetustà dei manufatti.

● Assenza di certificazione energetica, che, in base alle caratteristiche costruttive e impiantistiche, dovrebbe posizionarsi tra le meno efficienti.

Determinazione Superficie convenzionale-commerciale:

Il calcolo delle superfici convenzionali-commerciali deve intendersi come la risultante somma delle superfici utili calpestabili al lordo dell'incremento delle murature interne e perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e computando il 50% della superficie delle murature di confine con altre unità immobiliari (*). Detta superficie lorda viene corretta con i coefficienti di destinazione (**). Questo secondo le specifiche della Borsa immobiliare Camera di Commercio che si adottano nel presente caso.

I risultati del calcolo derivano dal rilievo dell'immobile e delle partizioni che lo delimitano e riportati nelle *tabelle della superficie convenzionale-commerciale*, (calcolate per ogni unità immobiliare) che seguono:

Valutazione immobile 1

Questo appartamento, a differenza degli altri che seguono, non ha beneficiato di interventi di manutenzione delle finiture e degli impianti e si presenta in cattivo stato di conservazione. Pertanto, anche se rispetto alle altre unità gode di una migliore esposizione per il livello di piano, si ritiene congruo un valore unitario di €/mq 560,00

IMMOBILE 1 – Sub.2						
Tabella dati metrici locali						
Corpo/Edif.	n. piano	destinazione	U.I. Subalterno	Superficie mq	Coefficiente convenz.	Superf. Omogenea mq
ABITAZIONE	Primo	Residenziale/Zona Giorno e Servizi	72 sub 2	60,09	1,00	60,09
ABITAZIONE	Terra	Scale di accesso	72 sub 2	2,2	0,5	1,10
ABITAZIONE	Terra	Ingresso comune	72 sub 6	2,56	0,5	1,28
ABITAZIONE	Terra	Scale esterne comuni	72 sub 6	2,26	0,25	0,57
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE Omogenea o Convenzionale</u>						63,04 mq
TOTALE RESIDENZIALE						

La superficie convenzionale commerciale determinata, moltiplicata per il valore unitario adottato porta al seguente risultato:

mq 63,04 x €/mq 560,00 = € 35'302,40
(euro trentacinquemilatrecentodue/00)

che costituisce il più probabile Valore di Mercato del LOTTO 1, che arrotondato all'intero è pari a:

€ 35'300,00 (euro trentacinquemilatrecento/00)

La Quota pignorata corrisponde all'intera proprietà in capo a

pertanto il valore di tale quota è di:

€ 35'300,00 (euro trentacinquemilatrecento/00)

Al valore determinato occorrerà applicare le decurtazioni dovute ai costi, da intendersi come obblighi di fare (*), a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- ammontare complessivo dei costi di regolarizzazione = € 18'500,00 - quota indivisa con le altre unità immobiliari dell'edificio, attribuibili con il metodo della prededuzione, dato che il procedimento di sanatoria è unico per l'immobile interessato.
- immobile 1 (sub.2) - verifica caldaia e iscrizione al CURIT Umbria = € 250,00

(*) Spese/costi, (da intendersi come obblighi del fare) appartenenti alla quota intera oggetto di pignoramento da applicare ed attuare secondo l'insindacabile giudizio dell'ill.mo G.E.

§§§

Valutazione immobile 2

L'appartamento in esame ha una buona esposizione, trovandosi al piano terra. Le finiture e il bagno sono stati realizzati recentemente e apparentemente mai utilizzati. Il tutto è realizzato con buona fattura, anche se con materiali ordinari. Gli spazi della zona giorno sono esigui e poco vivibili.

Si ritiene congruo un valore unitario di €/mq 650,00

IMMOBILE 2 – Sub.4						
Tabella dati metrici locali						
Corpo/Edif.	n. piano	destinazione	U.I. Subalterno	Superficie mq	Coefficiente convenz.	Superf. Omogenea mq
ABITAZIONE	Terra	Residenziale/Zona Giorno e Servizi	72 sub 4	47,1	1,00	47,10
ABITAZIONE	Terra	Ingresso comune	72 sub 6	2,56	0,5	1,28
ABITAZIONE	Terra	Scale esterne comuni	72 sub 6	2,26	0,25	0,57
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE Omogenea o Convenzionale</u>				TOTALE RESIDENZIALE		48,95 mq

La superficie convenzionale commerciale determinata, moltiplicata per il valore unitario adottato porta al seguente risultato:

mq 48,95 x €/mq 650,00 = € 31'817,50
(euro trentunomilaottocentodiciassette/50)

che costituisce il più probabile Valore di Mercato del LOTTO 2, che arrotondato all'intero è pari a:

€ 31'800,00 (euro trentunomilaottocento/00)

La Quota pignorata corrisponde all'intera proprietà in capo a

per tanto il valore di tale quota è di:

€ 31'800,00 (euro trentunomilaottocento/00)

Al valore determinato occorrerà applicare le decurtazioni dovute ai costi, da intendersi come obblighi di fare (*), a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- ammontare complessivo dei costi di regolarizzazione = € 18'500,00 - quota indivisa con le altre unità immobiliari dell'edificio, attribuibili con il metodo della prededuzione, dato che il procedimento di sanatoria è unico per l'immobile interessato.
- immobile 2 (su.4) - verifica caldaia e iscrizione al CURIT Umbria = € 250,00

(*) Spese/costi, (da intendersi come obblighi del fare) appartenenti alla quota intera oggetto di pignoramento da applicare ed attuare secondo l'insindacabile giudizio dell'ill.mo G.E.

§§§

Valutazione immobile 3

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione e rispetto alle altre unità esaminate ha una migliore utilizzazione degli spazi e dispone di un locale accessorio. La sua esposizione, però, non è ottimale, in quanto al livello sotto strada e con un lato parzialmente interrato. Si ritiene congruo un valore unitario di €/mq 620,00

IMMOBILE 3 – Sub.5						
Tabella dati metrici locali						
Corpo/Edif.	n. piano	destinazione	U.I. Subalterno	Superficie mq	Coefficiente convenz.	Superf. Omogenea mq
ABITAZIONE	1° sott.	Residenziale/Zona Giorno e Servizi	72 sub 5	56,56	1,00	56,56
ABITAZIONE	1° sott.	Ripostiglio esterno	72 sub 5	2,43	0,4	0,97
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE Omogenea o Convenzionale</u>				TOTALE RESIDENZIALE		57,53 mq

La superficie convenzionale commerciale determinata, moltiplicata per il valore unitario adottato porta al seguente risultato:

mq 57,53 x €/mq 620,00 = € 35'668,60
(euro trentacinquemilaseicentosessantotto/60)

che costituisce il più probabile Valore di Mercato del LOTTO 3, che arrotondato all'intero è pari a:

€ 35'600,00 (euro trentacinquemilaseicento/00)

La Quota pignorata corrisponde all'intera proprietà in capo a

[] pertanto il valore di tale quota è di:

€ 35'600,00 (euro trentacinquemilaseicento/00)

Al valore determinato occorrerà applicare le decurtazioni dovute ai costi, da intendersi come obblighi di fare (*), a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- ammontare complessivo dei costi di regolarizzazione = € 18'500,00 - quota indivisa con le altre unità immobiliari dell'edificio, attribuibili con il metodo della prededuzione, dato che il procedimento di sanatoria è unico per l'immobile interessato.

(*) Spese/costi, (da intendersi come obblighi del fare) appartenenti alla quota intera oggetto di pignoramento da applicare ed attuare secondo l'insindacabile giudizio dell'ill.mo G.E.

19. PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Gli immobili vengono pignorati per l'intera proprietà in capo alla società []

20. VALORE DEL DIRITTO PIGNORATO

Si pignora la quota intera di proprietà.

21. VALUTAZIONE DEL SOLO TERRENO

Il caso non si pone.

22. ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI – SOPRALLUOGO
- Allegato 2 – RICHIESTA ACCESSO ed ESITO ATTI AMMINISTR_UFF_URBANISTICA
- Allegato 3 – VERBALI CTU Inizio Operaz. Peritali e SOPRALLUOGO BENI ESECUTATI
- Allegato 4 – ATTI AUTORIZZATIVI_URBANISTICI (Planimetrie Catastali Storiche d'impianto (sub1 ha generato con D.V. 17/04/2015 a firma Geom. Ricciarelli Monica i sub 4 e 5) ai fini della verifica dello stato legittimo dell'Immobile, per assenza atti Autorizzativi_Vedi esito allegato 2_).
- Allegato 5 – DOCUMENTAZIONE E CATASTALE (ad affidamento Incarico CTU)
- Allegato 6 – TITOLO DI PROVENIENZA COMPRAVENDITA Dott. Notaio V. Lemmi
- Allegato 7 – VISURE IPOCATASTALI e NOTE ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI
- Allegato 8 – ATTO e NOTA di PIGNORAMENTO
- Allegato 9 – RESTITUZIONE GRAFICA (stato dei luoghi rilevato), INDIVIDUAZIONE IRREGOLARITA'/DIFFORMITA' e CALCOLO SUPERFICI (utili per Accertamento Conformità/Sanatoria e Commerciale Vendibile ponderata).

- Allegato 10 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA stato dei Luoghi.
- Allegato 11 – Verifiche CONTRATTI DI LOCAZIONE - VERBALI Visite Istit. IVG.
- Allegato 12 – VISURA CAMERALE ditta
- Allegato 13 – RICHIESTA e CERTIFICATI RESIDENZA e STATO DI FAMIGLIA, STATO CIVILE e RICHIESTA/ESITI ESTRATTI RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO
- Allegato 14 – FONTI RIFERIMENTO QUOTAZIONI IMMOBILIARI
- Allegato 15 – DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE (ai fini della Vendita Giudiziale)

ASTE
GIUDIZIARIE®

§§§

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da: 17 pagine oltre a 14 allegati e n.1 predisposizione del bando di vendita (Lotto Unico di vendita) presente da pagina 18 a pagina 21, con deposito della stessa mediante processo civile telematico e, in copia, alle parti.

Spoletto, 21 marzo 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto

Geom. Norise FEDELI

ASTE
GIUDIZIARIE®

