

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 127-2019

promossa da

UBI FINANCE CB 2 S.r.l. e per essa UBI BANCA S.p.A.

sostituita da

SIRIO NPL S.r.l. e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.

(Creditore procedente)

contro

- OMISSIS-

(Debitore/Esecutato)

Creditori intervenuti:

Agenzia delle Entrate-Riscossione

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Simone SALCERINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Marco PROIETTI

Procuratori Legali del Creditore:

Avv. Gaetano CAPRINO, con studio in Via Valadier n. 39 – 00193 Roma

PEC: caprinoelawyers@legalmail.it

poi sostituito da:

Avv. Alberigo PANINI, con studio in Roma, Via G.A. Plana n. 4 cap. 00197

PEC: alberigopanini@ordineavvocatiroma.org

Per gli Intervenuti:

Sig. Stefano TRABALZA (rappresentante pro tempore Procedure Cautelari, Immobiliari e Concorsuali), Agenzia delle Entrate-Riscossione Direzione Regionale dell'Umbria in Strada delle Fratte 2/I, 06132 Perugia

PEC: umb.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it

DATE:

Nomina: 31 ottobre 2019

e Giuramento: 23 gennaio 2019

Udienza di comparizione delle parti: 25 novembre 2021

INDICE

PUNTO	TITOLI	PAGINA
A	<i>PREMESSE</i>	3
///	Introduzione, attività svolta, verifiche preliminari	3
B	<i>QUESITI</i>	3
1	Verifica completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	3
2	Integrazione della documentazione mancante	3
3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	4
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.)	5
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	5
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	5
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	6
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	6
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	6
7.3	Caratteristiche del bene	7
7.4	Determinazione della superficie commerciale	10
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	10
9	Aggiornamenti catastali	10
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	11
11	Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	11
11.1	Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	11
11.2	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	12
11.3	Sanabilità degli abusi rilevati	13
11.4	Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile	13
12	Stato di possesso	13
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	15
14	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	16
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	16
16	Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	16
17	Stima dei lotti	18
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	21
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	21
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	22
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	22
-	LOTTO UNICO (Fascicolo n.1)	23
	LOTTO 1 (Fascicolo n.2)	26
	LOTTO 2 (Fascicolo n.3)	29

PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 31/10/2019 il Giudice dell'Esecuzione dott. Simone SALCERINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 127/2019 di R.G.E. il sottoscritto geom. Marco PROIETTI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4825 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa dalla UBI FINANCE CB 2 S.r.l. e per essa quale mandataria UBI BANCA S.p.A. (in qualità di *creditore procedente*), poi sostituito da SIRIO NPL S.r.l. e per essa PRELIOS Credit Solutions S.p.A., contro il sig. – OMISSIS - per i **diritti di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili ubicati nel Comune di Deruta (PG), Via dell'Artigianato, censiti al C.F. al foglio 24 part. 108 sub. 7 e sub. 8.**

Prestando il rituale giuramento in data 23/01/2020, il sottoscritto si impegnavo a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nei quesiti (**all. 1**, quesiti e verbale di giuramento).

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici, veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del 27/08/2021 alle ore 09,30 l'inizio delle operazioni tecniche (**all. 2**, comunicazioni) e contestuale sopralluogo presso i beni pignorati. Il giorno del sopralluogo, alla presenza di un collaboratore, si procedeva ad effettuare i rilievi solo su parte degli immobili (part. 108 sub. 7 e parte del sub. 8), mentre la restante parte del sub 8, locata ad altro soggetto e sede di una attività artigianale, era inaccessibile in quanto chiusa a causa di un dipendente affetto da Co-vid, come dichiarato dall'esecutato sig. OMISSIS. Si concordava col OMISSIS di completare le operazioni peritali mediante un successivo sopralluogo, fissato per il giorno 16 settembre alle ore 9,30. In quella data si procedeva al rilievo metrico e fotografico della parte restante e si chiudevano le operazioni (**all. 3** Verbali di sopralluogo immobili).

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si completavano tutti gli accertamenti e verifiche del caso, completate le quali, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

QUESITI

1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 21 ottobre 2019 a firma del dr. Antonio TROTTA di Pavia.

2)- Integrazione della documentazione mancante.

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli

uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'esistenza di un contratto di locazione sui beni immobili pignorati e, per l'integrazione della documentazione catastale, copia delle planimetrie.
- Ufficio della CC.RR.II. di Perugia: per l'aggiornamento ipotecario.
- Archivio Notarile di Perugia: per la copia integrale del titolo di provenienza.
- Ufficio tecnico del Comune di Deruta: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (all. 6)

ISPEZIONI DEL 18 FEBBRAIO 2020

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 24/07/1984 al n. 2311 di formalità (*) a garanzia di mutuo ipotecario a rogito Notaio Adriano CRISPOLTI di Marsciano rep 1138/303 del 28/06/1984.

Capitale Lire 35.000.0000 Totale Lire 70.000.000

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI PERUGIA s.p.a., con sede in Perugia, c.f. 00171380546, per il diritto di proprietà di 1/1.

Contro: omissis , nato a - omissis - il - omissis - per il diritto di proprietà di 1/1.

Immobili: Immobili siti in Deruta, voc. Sottocerve, Via dell'Artigianato: area di mq 1270 con sovrastante fabbricato di due piani fuori terra, composto da: al piano terreno un laboratorio con wc, centrale termica e vano scale; al piano primo abitazione di 4 camere, oltre ingresso, cucina, due bagni, due balconi una terrazza. Confinante con OMISSIS - , Verde pubblico e parcheggio condominiale.

Detto fabbricato non è ancora censito al catasto urbano, ma l'area su cui insiste è censita al C.T. al foglio 24 part. 108 (già 108/a).

2. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 18/10/2006 al n. 8042 di formalità a garanzia di mutuo ipotecario a rogito Notaio Vincenzo LEMMI di Perugia rep 36820 del 16/10/2006.

Capitale € 150.000,00 Totale € 225.000,00

A favore: BANCA POPOLARE DI TODI s.p.a., con sede in Todi, c.f. 00151900545, per il diritto di proprietà di 1/1.

Contro: OMISSIS , s.g., per il diritto di proprietà di 1/1.

Immobili: Immobili siti in Deruta, Via dell'Artigianato: abitazione di 7 vani censita al C.F. foglio 24 part. 108 sub. 7; laboratorio di 210 mq censito al C.F. Foglio 24 part. 108 sub. 8.

3. Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 31/12/2008 al n. 8398 di formalità ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99, per atto Equitalia Perugia S.P.A rep. 59477 del 30/12/2008.

Capitale € 58.165,65 Totale € 116.331,30

A favore: Equitalia Perugia s.p.a., con sede in Foligno, c.f. 01752500544, per il diritto di proprietà di 1/1.

Contro: OMISSIS s.g., per il diritto di proprietà di 1/1.

Immobili: Oltre maggiore consistenza, Immobili siti in Deruta, Via dell'Artigianato: abitazione censita al C.F. foglio 24 part. 108 sub. 7; laboratorio censito al C.F. Foglio 24 part. 108 sub. 8.

4. Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 27/10/2009 al n. 6564 di formalità ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99, per atto Equitalia Perugia S.P.A rep. 62647 del 26/10/2009.

Capitale € 137.984,51 Totale € 275.969,02

A favore: Equitalia Perugia s.p.a., con sede in Foligno, c.f. 01752500544, per il diritto di proprietà di 1/1.

Contro: - OMISSIS - s.g., per il diritto di proprietà di 1/1.

Immobili: Oltre maggiore consistenza, Immobili siti in Deruta, Via dell'Artigianato: abitazione censita al C.F. foglio 24 part. 108 sub. 7; laboratorio censito al C.F. Foglio 24 part. 108 sub. 8.

5. Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 20/09/2012 al n. 2745 di formalità ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99, per atto Equitalia Centro S.P.A rep. 177/8012 del 18/09/2012

Capitale € 137.984,51 Totale € 275.969,02

A favore: Equitalia Centro s.p.a., con sede in Bologna, c.f. 03078981200, per il diritto di proprietà di 1/1.

Contro: - OMISSIS -, s.g., per il diritto di proprietà di 1/1.

Immobili: Oltre maggiore consistenza, Immobili siti in Deruta, Via dell'Artigianato: abitazione di 7 vani censita al C.F. foglio 24 part. 108 sub. 7; laboratorio di 210 mq censito al C.F. Foglio 24 part. 108 sub. 8.

6. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 07/08/2019 al n. 14180 di formalità, emesso in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 04/07/2019 rep. 729.

A favore: UBI FINANCE CB 2 s.r.l., CON SEDE IN Milano, C.F. 07639080964, per la piena proprietà di 1/1.

Contro: - OMISSIS - s.g., per il diritto di proprietà di 1/1.

Immobili: Immobili siti in Deruta, Via dell'Artigianato: abitazione di 7 vani censita al C.F. foglio 24 part. 108 sub. 7; laboratorio di 210 mq censito al C.F. Foglio 24 part. 108 sub. 8.

Osservazioni

() L'ipoteca 2311 è stata iscritta da oltre 20 anni e non è stata rinnovata, ma non risulta ancora cancellata.*

4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).

Come dichiarato dall'esecutato, non esiste una struttura condominiale che regoli i rapporti fra i vari proprietari del complesso immobiliare, né ci sono spese comuni da condividere.

5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico trascritti.

6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 24/07/1984 al n. 2311 di formalità

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria

2. Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 18/10/2006 al n. 8042 di formalità *cancellazione esente da spese*

3. Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 31/12/2008 al n. 8398 di formalità *cancellazione esente da spese*

4. Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 27/10/2009 al n. 6564 di formalità *cancellazione esente da spese*

5. Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 20/09/2012 al n. 2745 di formalità *cancellazione esente da spese*

6. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 07/08/2019 al n. 14180 di formalità *€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa*

Totale costi di Cancellazione € 329,00

7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Deruta	Loc. Sottocerve Via dell'Artigianato	39	S1-T-1	//	//

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE

Catasto Fabbricati del Comune di Deruta (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
24	108	7	A/2	2	7 vani	Totale: 138 mq Escluse aree scoperte: 136 mq	€ 560,36
24	108	8	C/3	3	210 mq	Totale: 263 mq	€ 509,74
24	108	5			Bene comune non censibile		
24	108	9			Bene comune non censibile		

Beni intestati a – OMISSIS - per l'intero.

Si precisa che i beni comuni non censibili (subalterni 5 e 9) non sono citati esplicitamente nell'atto di pignoramento, ma sono comunque inscindibili dai beni pignorati, poiché trattasi di beni comuni non censibili all'immobile principale, pignorato. Nello specifico: trattasi della corte (sub. 9) e del vano scala (sub. 5) ai piani terra e primo (la scala che scende al piano sotto-strada fa parte del sub.7).

La corte (sub. 9) è composta da due appezzamenti posti sui lati liberi del fabbricato (part. 108), derivanti da un frazionamento al Catasto Urbano di un'area più grande, avvenuto nel 2012, con cui dalla soppressione della particella 108 sub. 1 venivano costituite le particelle 108 sub. 9 e 426, quest'ultima (non pignorata con il presente procedimento) intestata anch'essa alla ditta esecutata e dalla quale si accede alla particella 108.

7.3 Caratteristiche dei beni (cfr. doc. fotografica All. 9)

POSIZIONE: Deruta è un comune di circa 9.600 abitanti sito lungo la strada statale 3bis che collega Terni a Perugia. In particolare Deruta dista circa 19 km da Perugia e 71 km da Terni. Si trova in una zona pianeggiante e mediamente edificata, caratterizzata da numerosi stabilimenti artigianali e industriali. Nelle vicinanze il territorio è ad uso agricolo, anche grazie alla presenza del fiume Tevere.

In particolare Via dell'Artigianato è una parallela della Strada Statale, sita nella semi-periferia di Deruta a circa 1 km dal centro storico, lungo la quale si trovano prevalentemente attività artigianali e industriali.

DESCRIZIONE: le unità immobiliari pignorate si trovano nella porzione centrale di un più ampio fabbricato posto su un lotto rettangolare, perpendicolare a Via dell'Artigianato, contenente nel suo complesso laboratori artigianali, uffici, una abitazione. L'edificio è disposto su due piani fuori terra oltre a una piccola porzione al piano interrato.

Il compendio pignorato è composto da una abitazione con cantina (part. 108 sub. 7) e da un laboratorio artigianale con uffici (part. 108 sub. 8), e si completa con i beni non censibili, comuni ai due subalterni 7 e 8: la corte che fronteggia l'edificio sui due lati liberi (part. 108 sub. 9) e la scala che collega il piano terra col piano primo (part. 108 sub. 5).

Il compendio non è direttamente accessibile dalla pubblica via, ma da Via dell'Artigianato si deve necessariamente transitare su un'attigua proprietà privata (particella n. 426, catastalmente intestata alla ditta eseguita, ma non pignorata col presente procedimento, cfr. Par. 7.2 per identificazione catastale), che permette di conseguenza l'accesso alla corte (part. 108 sub. 9).

Non risulta da verifiche esperite alla conservatoria nessuna servitù di passaggio trascritta per tale circostanza.

In particolare dalla porzione di corte sul lato nord si accede all'abitazione, tramite un cancello metallico; dalla porzione di corte sul lato sud si accede al laboratorio artigianale, senza delimitazioni o chiusure tra la corte della 426 e la 108/9.

L'edificio, costruito negli anni 80 e poi ampliato e modificato a più riprese negli anni, ha un aspetto moderno e lineare ed è realizzato con struttura di cemento armato e solai in laterocemento. Le tamponature esterne sono realizzate in blocchi intonacati. La copertura, con schema a padiglione, presenta manto di copertura in tegole di laterizio e sistema di smaltimento delle acque in lamiera.

Corte (part. 108 sub. 9): è delimitata da recinzione in rete metallica su paletti, che sul lato nord-est (nei pressi della scala) non coincide con il confine catastale della corte ma è spostata più ad est in modo da ricadere sulla particella 426; analogamente sul lato sud ovest la recinzione è spostata oltre il confine della corte e ricade sulla part. 467.

Sul lato nord la corte è ingombra di materiale vario e vi è installato un gazebo in legno con copertura in tessuto; il calpestio è in parte in cemento battuto, in parte in piastrelle di cemento posate a secco e in parte in breccino.

Sul lato sud la corte è analogamente ingombra di materiale vario legato all'attività che si svolge nel laboratorio artigianale, e vi è installata una tettoia su pilastri in metallo coperta con pannelli di lamiera

grecata. Il calpestio è in parte in cemento battuto e in parte in breccino.

Superficie complessiva delle due porzioni circa mq 186 (come rilevabile dall'elaborato planimetrico)

Scala Comune (part. 108 sub. 5): vano rettangolare accessibile tramite portoncino in legno affacciato sulla corte lato nord, comunicante con il locale magazzino/cucina al piano terra e con la scala che scende alla cantina al piano interrato. La scala che sale al piano primo è composta da 5 rampe, pavimentate, come i pianerottoli, con piastrelle di granito, e protette da parapetto in legno. Il locale è illuminato da una finestra in legno protetta da persiana in alluminio e da una finestra bassa in alluminio posta sul lato dell'ingresso. Al piano primo è presente un piccolo disimpegno su cui si aprono le porte dell'abitazione e degli uffici.

Si precisa che la rappresentazione grafica del vano scala riportata negli elaborati progettuali dei titoli edilizi e nella planimetria catastale è piuttosto approssimativa e non raffigura il piccolo disimpegno sottoscala (cfr. All. 9 Documentazione fotografica, foto 4) realizzato al piano terra con tramezzature intonacate e provvisto di porta in legno. La porta di comunicazione tra la scala comune e il laboratorio artigianale (attualmente accessibile tramite il piccolo disimpegno sottoscala) è stata chiusa con un pannello, impedendo di fatto il collegamento fra il laboratorio e gli uffici al piano primo, che compongono un'unica unità immobiliare (part. 108 sub. 8). Si rileva la presenza di muffe derivanti da infiltrazioni capillari su soffitti e pareti.

Superficie calpestabile mq 20,9. Superficie lorda mq 22,4

Abitazione (part. 108 sub. 7): l'unità immobiliare è composta da una cantina al piano interrato, che non è stato possibile visionare in occasione dei due sopralluoghi presso i beni, in quanto inaccessibile in conseguenza del materiale vario ivi accatastato. In base a quanto rilevato dalle planimetrie catastali, tuttavia, si precisa che: trattasi di un unico ambiente rettangolare provvisto di finestra alta, con altezza utile interna pari a ml 2,3 accessibile esclusivamente dalla predetta scala, attualmente inaccessibile.

Si rileva una per la cantina una Superficie Calpestabile di mq 17,4 e una Superficie Lorda di mq 22.

Tramite la scala comune e un piccolo disimpegno (sub. 5) si accede all'abitazione posta al piano primo e composta da: soggiorno pranzo (mq 47,5), cucina (mq 12), 2 bagni (mq 6,5 e 3), 3 camere da letto (mq 11,8 mq 8,2 e mq 21,8). La cantina,

Tutti i locali sono provvisti di finestre apribili con infissi in legno verniciato a taglio termico e doppi vetri, protetti esternamente da tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato liscio. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e in gres, i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. I bagni sono completi di tutti i sanitari e provvisti di vasca o doccia. Si rileva la presenza di muffe derivanti da infiltrazioni capillari su soffitti e pareti.

Abitazione piano 1°: Altezza interna ml 2,75. Superficie Calpestabile mq 111. Superficie lorda mq 128.

L'abitazione si completa al piano terra con **alcuni locali attualmente non accatastati**, accessibili dal vano scala comune e direttamente dalla corte sul lato nord est. Si tratta di una cucina (mq 26,6) con disimpegno (mq 5,5) e bagno (mq 5,2), tutti muniti di finestre in legno verniciato a taglio termico e doppi vetri. I locali presentano evidenti problemi di umidità. I locali sono provvisti di finestre apribili con infissi in legno verniciato a taglio termico e doppi vetri. Le porte interne sono in legno tamburato liscio. I pavimenti e i

rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Il bagno è completo di tutti i sanitari e provvisto di doccia. Si rileva la presenza di muffe derivanti da infiltrazioni capillari su soffitti e pareti.

Altezza interna ml 2,70. Superficie Calpestabile Totale mq 37,3. Superficie lorda mq 41.

Laboratorio Artigianale (part. 108 sub. 8 piano terra): il laboratorio è attualmente locato ad una ditta che produce ceramiche artistiche e che occupa anche l'immobile adiacente (part. 426, catastalmente intestata all'esecutato, ma estranea alla presente procedura). Nei locali pignorati oggetto della presente si svolge la produzione, cottura e verniciatura delle ceramiche, mentre negli altri locali adiacenti ci sono gli spazi espositivi e gli uffici.

Attualmente il laboratorio è accessibile dalla corte (part. 108 sub. 9, a sua volta accessibile attraversando la part. 426) tramite una grande porta in legno e vetro; la porta di comunicazione con la scala comune (part. 108 sub. 5) è stata chiusa con un pannello, quindi non c'è comunicazione diretta con gli uffici posti al piano primo e facenti parte della stessa unità immobiliare. Il laboratorio è inoltre accessibile dai locali della part. 426, tramite una porta in legno.

Il laboratorio è composto da un grande ambiente quadrangolare (mq 136 circa, altezza utile interna ml 4,35) con all'interno un pilastro, parzialmente diviso da un setto di cartongesso, illuminato da grandi finestre sullo stesso lato, sempre in legno, e da tre finestre alte sul lato nord, in alluminio anodizzato. Il locale è pavimentato con cemento industriale, intonacato e tinteggiato. Contiene al suo interno diversi macchinari, arredi, impianti e attrezzature, necessari per la produzione delle ceramiche, tutti di proprietà del conduttore dell'immobile.

Di fianco a questo ambiente si trova un locale magazzino (mq 19,8 altezza ml 2,50) pavimentato con piastrelle di ceramica, intonacato e tinteggiato e provvisto di contro-soffitto in doghe.

Da qui si accede all'antibagno (mq 2,5) e al bagno (mq 2) e alla part. 426. Bagno e antibagno sono pavimentati e parzialmente rivestiti con piastrelle di ceramica, contro-soffittati con doghe, ad altezza ml 2,3.

L'immobile si completa con un locale magazzino (mq 8 altezza interna ml 3,35) utilizzato anche come centrale termica, in quanto vi è installata la caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento degli uffici, dell'abitazione e del magazzino al piano terra. Il locale è attualmente accessibile solo dalla corte tramite una porta in legno, in quanto il collegamento interno con l'antibagno è stato tamponato.

Altezza interna: ml 4,35 / 2,5 / 2,3 / 3,35. Superficie Calpestabile Totale mq 168. Superficie lorda mq 172 (di cui mq 10,6 per la centrale termica).

Ufficio (part. 108 sub. 8 piano primo): vi si accede tramite il piccolo disimpegno in cima alla scala comune (sub. 5) ed è composto dai seguenti locali: 2 uffici (mq 27,7 e 15,6), disimpegno (mq 2,1), bagno (mq 3,4). Si precisa che attualmente i due locali ad uso ufficio sono in realtà arredati rispettivamente come cucina (anche con camino) e camera da letto. Tutti i locali, ad eccezione del disimpegno, sono provvisti di finestre apribili con infissi in legno verniciato a taglio termico e doppi vetri, protetti esternamente da tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato liscio e a vetri con specchiature all'inglese. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Il bagno è completo di tutti i sanitari e provvisto di vasca.

Altezza interna ml 2,75. Superficie Calpestabile mq 48,8. Superficie lorda mq 50.

7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale Vendibile è comprensiva delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

100% delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne;

100% delle superfici delle pareti perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm;

Alle superfici accessorie sono applicate le seguenti decurtazioni:

- **75%** alla superficie della cantina in quanto trattasi di locale accessorio non direttamente comunicante
- **60%** alla superficie dei magazzini al piano terra.

Sono escluse dal calcolo della S.C.V. le aree appartenenti ai beni comuni non censibili (corte e scala comune), il cui valore è ricompreso nel valore unitario attribuito a ciascuna delle due unità immobiliari.

Tutto ciò premesso la Superficie Commerciale Vendibile del compendio pignorato è pari a:

Destinazione	id. catast.	Sup. Lorda	Parametro	SCV mq
Abitazione	Part. 108/7	128	100%	128,0
Cantina	Part. 108/7	22	25%	5,5
Magazzino P.T.	-	41	40%	16,4
				149,9
Laboratorio	Part. 108/8	161,4	100%	161,4
magazzino (CT)	Part. 108/8	10,6	40%	4,2
				165,6
Uffici	Part. 108/8	50	100%	50,0
				365,5

8)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi.

Si precisa che la proprietà dei beni pignorati si completa con i diritti spettanti sulle parti comuni, i cui estremi catastali non sono però esplicitamente citati nell'atto di pignoramento (C.F. foglio 24 part. 108 sub. 5 e 9). Trattasi della corte antistante l'edificio e del vano scala ai piani terra e primo.

9)- Aggiornamenti catastali

Catasto Terreni: è necessario l'aggiornamento in ragione della corretta individuazione dell'area di sedime del fabbricato.

Catasto Fabbricati: occorre aggiornare le planimetrie catastali includendo nell'accatastamento il magazzino al piano terra adiacente alla scala, oggi adibito ad abitazione, recepire le piccole modifiche alla

distribuzione interna e le altezze corrette nei locali contro-soffittati.

Si prevede un costo complessivo di € 1.500,00.

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Secondo il Piano Regolatore Generale di Deruta Parte Strutturale gli immobili ricadono: nel “Tessuto prevalentemente produttivo”; negli “Insediamenti ex art. 21 co. 1 lett. e della L.R. 1/2015” (cioè insediamenti privi di valore storico-culturale e relative fasce di rispetto); nelle “Aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua principali di rilevanza territoriale ex art. 39 comma 4 del PTCP” a causa della presenza del vicino fiume Tevere; gli immobili ricadono nelle aree idonee per l'installazione di impianti fotovoltaici.

Secondo il Piano Regolatore Generale Parte Operativa gli immobili ricadono nei “Tessuti e ambiti produttivi a mantenimento Industriale e Artigianale DB”. Sono ammesse sia tipologie residenziali sia tipologie miste (come quella oggetto della presente).

11)-Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Deruta è risultato che relativamente agli immobili pignorati sono state prodotte le seguenti pratiche edilizie:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n. 143/80	143/80	17/06/1981	Costruzione di edificio ad uso laboratorio di falegnameria e annessi uffici e abitazione rilasciata a – omissis -
2	Concessione Edilizia n. 186/83	186/83	22/02/1984	Variante al progetto di costruzione di edificio ad uso laboratorio di falegnameria e annessi uffici e abitazione autorizzato con C.E. 143/80 rilasciata a – omissis -
3	Concessione Edilizia n. 227/84	227/84	23/01/1985	Per completamento di un fabbricato ad uso laboratorio di falegnameria con annessa abitazione e uffici, autorizzato con C.E. 143/80 e C.E. 186/83 rilasciata a – omissis -
4	Concessione Edilizia n. 21/88	21/88	11/02/1988	Per ristrutturazione di un fabbricato artigiano esistente in Deruta rilasciata a - omissis -
5	Concessione Edilizia n. 42/89	42/89	09/03/1989	Per copertura di un lastrico solare presso un fabbricato esistente ad uso artigianale con annessa abitazione rilasciata a – omissis -
6	Concessione Edilizia n. 183/91	183/91	25/01/1992	Variante al progetto di copertura di un lastrico solare e ristrutturazione del piano 1° presso un fabbricato esistente ad uso artigianale con annessa abitazione rilasciata a – omissis -
7	Autorizzazione di	143/80	31/08/1995	Abitabilità e Agibilità di fabbricato composto da :

	Abitabilità e Agibilità	186/83 227/84 21/88 42/89 183/91		piano 1° sotto-strada: 1 cantina piano terra: 2 locali laboratorio, 1 ufficio, 1 magazzino, 1 C.T., 2 WC. Piano Primo: appartamento costituito da 5 vani utili e 3 accessori, 2 ufficio, 1 bagno.
8	Concessione Edilizia n. 127/96	127/96	08/03/1997	Ampliamento di un complesso produttivo rilasciata a - omissis -
9	Permesso di Costruire in Sanatoria n. 62/03	62/03	04/09/2003	Variante e completamento ampliamento complesso produttivo posto in Deruta. Sanatoria ex L. 47/85 rilasciata a - omissis -
10	S.C.I.A. prot. 7504	7504/12	12/07/2012	Frazionamento di U.I. con cambio d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni presentata da - omissis -
11	Permesso di Costruire n. 010/18	010/2018	26/10/2018	Ampliamento di fabbricato produttivo rilasciato a - omissis -

11.2 RISPONDEZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Corte: (part. 108 sub. 9): il gazebo installato nella porzione nord della corte non rispetta la necessaria distanza dal confine. La recinzione in rete metallica con il cancello carrabile non coincide con il confine catastale tra la part. 108 sub. 9 e la part. 426 (non pignorata), ma insiste sulla part. 426.

La tettoia installata sulla porzione sud della corte non rispetta la necessaria distanza dal confine. La recinzione in rete metallica con il cancello carrabile non coincide con il confine catastale tra la part. 108 sub. 9 e la part. 467 (non pignorata), ma insiste sulla part. 467.

Scala Comune (part. 108 sub. 5): il piccolo disimpegno sottoscala da cui si accede alla scala che scende alla cantina non è riportato nei grafici dei titoli autorizzativi. Analogamente la chiusura della porta tra il vano scala e il laboratorio al piano terra (porta che attualmente si aprirebbe sul sottoscala suddetto) non è stata autorizzata.

Abitazione (part. 108 sub. 7): la parete che divideva la sala da pranzo dal disimpegno della zona notte è stata rimossa.

Locali al piano terra (non accatastati): il locale magazzino, la cui costruzione è stata autorizzata con la C.E. 127/96 e successivo Permesso di Costruire in Variante e in Sanatoria n. 62/03, è in realtà arredato ed utilizzato come cucina. Si precisa che detti locali non sono provvisti di certificato di agibilità.

Ufficio (part. 108 sub. 8 piano primo): la porzione destinata ad ufficio è in realtà completamente adibita ed arredata come abitazione, in quanto nella prima stanza vi è una cucina e nell'ultima una camera da letto.

Laboratorio (part. 108 sub. 8 piano terra): è stato realizzato un tramezzo in cartongesso e la controsoffittatura dei locali magazzino, antibagno e bagno. E' stata chiusa la porta di comunicazione tra laboratorio e vano scala e tra antibagno e magazzino.

11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI

Corte: (part. 108 sub. 9): il gazebo e la tettoia devono essere rimossi in quanto non rispettano la necessaria distanza dal confine. Le recinzioni devono essere arretrate in modo da non trovarsi all'esterno della proprietà pignorata.

Scala Comune (part. 108 sub. 5) e Abitazione (part. 108 sub. 7): è necessario presentare una pratica edilizia in accertamento di conformità per regolarizzare la demolizione del tramezzo al piano primo e la creazione del disimpegno di accesso alla scala, cui faranno seguito gli aggiornamenti catastali già descritti al par. 9.

Locali al piano terra (non accatastati): ripristino dei locali, oggi adibiti a cucina, a destinazione magazzino. Acquisizione del certificato di agibilità.

Ufficio (part. 108 sub. 8 piano primo): ripristino dei locali, oggi adibiti ad abitazione, a destinazione ufficio.

Laboratorio (part. 108 sub. 8 piano terra): è necessario presentare una pratica edilizia in accertamento di conformità per regolarizzare la creazione del tramezzo e dei controsoffitti e la modifica delle porte interne, cui faranno seguito gli aggiornamenti catastali già descritti al par. 9.

11.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO

Corte: (part. 108 sub. 9): per la rimozione del gazebo e della tettoia e lo spostamento delle recinzioni si stima un costo di € 3.000,00.

Scala Comune (part. 108 sub. 5) e Abitazione (part. 108 sub. 7): per la pratica edilizia in accertamento di conformità e la successiva dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità si stima un costo per le spese tecniche di € 1.500,00 oltre la sanzione che il dirigente dell'ufficio preposto vorrà disporre in base alla gravità dell'abuso.

Locali al piano terra (non accatastati): per la rimozione della cucina € 600,00. Per l'acquisizione del certificato di agibilità € 600,00 (escluso il costo per le dichiarazioni di rispondenza degli impianti e per l'accatastamento, già quotate ai par. 9 e 15).

Ufficio (part. 108 sub. 8 piano primo): per la rimozione della cucina € 600,00.

Laboratorio (part. 108 sub. 8 piano terra): per la pratica edilizia in accertamento di conformità e la successiva dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità si stima un costo per le spese tecniche di € 1.500,00 oltre la sanzione che il dirigente dell'ufficio preposto vorrà disporre in base alla gravità dell'abuso.

12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificato in sede di sopralluogo, l'abitazione è abitata dall'esecutato con la sua famiglia.

Lo scrivente ha comunque provveduto ad esperire una verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti locativi pendenti sui beni: la nota dell'ufficio territoriale di Perugia (**all. 7**) evidenziava la presenza di un contratto di locazione registrato a Perugia il 04/06/2018, serie T n. 5507, a nome dell'esecutato omissis Il contratto di locazione riguarda però, solo l'immobile identificato catastalmente con la part. 108 sub. 8, che viene locato alla ditta – omissis -S.r.l.s. per la durata di 6 anni e quindi fino al 31/05/2024, anche con diritto di sublocazione. Il corrispettivo della locazione è un canone annuo di € 2.400 (pari ad €200,00 mensili), in considerazione del pessimo stato dell'immobile, automaticamente aggiornato in relazione alla variazione ISTAT.

Si precisa che sebbene l'immobile indicato nel contratto di locazione (catastalmente individuato con la part. 108 sub. 8 di mq 210) includa anche gli uffici posti al piano primo dello stabile, questi ultimi non sono condotti dalla ditta- omissis- , ma sono occupati dall'esecutato con la sua famiglia, come verificato in sede di sopralluogo dei beni. **Pertanto gli uffici al piano primo sono formalmente locati dalla – omissis - . ma di fatto in uso al proprietario esecutato.**

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che la piena **proprietà** del terreno su cui sorgono gli immobili pignorati è pervenuta al signor – omissis - per atto di divisione nel 1977 tra numerosi soggetti, sotto elencati, riuniti in consorzio (**punto 1**). I condividenti a loro volta avevano acquisito il terreno, oltre maggiore consistenza, dai signori - omissis - nel 1977 (**punto 2**) e avevano formato un consorzio allo scopo di realizzare le opere di urbanizzazione sui terreni acquistati.

Di seguito la sintesi degli atti.

1. Divisione del 13/07/1977 a rogito del Notaio Francesco TEI di Perugia rep. 76221/15083, registrata a Perugia il 03/10/1977 al n. 5998, (cfr **all. 4**)

A favore e Contro: - OMISSIS -

Oggetto: Tutti i componenti hanno precedentemente acquisito (v. punto 2), pro-indiviso in porzioni millesimali, alcuni terreni in loc. Sotto Cerve in Deruta, censiti al Catasto al foglio 24 part. 397, 45, 47, 52, 46, 107, 108 e 359, della superficie complessiva di mq 63.100.

In particolare il sig. -OMISSIS - ha acquisito una quota pari a 53,086 millesimi.

Gli acquirenti con atto TEI del 27/05/1977 reg. il 07/06/1977 al n. 15883 si sono riuniti nel "Consorzio - omissis - allo scopo di realizzare le opere di urbanizzazione sui terreni acquistati.

Con il presente atto intendono sciogliere la Comunione dei beni secondo i rispettivi diritti, restando indivisi proporzionalmente i diritti sulle aree destinate a servizi che dovranno in futuro passare alla proprietà comunale.

Al sig.- omissis - si assegna il lotto formato dalle particelle: n. 403 già 107/e, **n. 108** già 108/a (*SULLA QUALE SARÀ SUCCESSIVAMENTE EDIFICATO L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO*), 411 già 359/d, 426 già 52/e della superficie complessiva di mq 2.920. Reddito dominicale Lire 152,49 e Agrario Lire 75,92. Confinante con - omissis - proprietà comune comprendente altra rata in edificabile di circa mq 900 e quota di beni comuni pari a 52,873 millesimi corrispondente a circa mq 997.

Inoltre i sig. - omissis - accettano per loro quota pro-indiviso il lotto di terreno contrassegnato con i mappali 405 già 107/g, 409 già 359/b della sup. di mq 2.240, e la quota di beni comuni pari a 56,432/1000 cui corrispondono circa 1.065 mq.

I terreni indivisi saranno utilizzati dai comproprietari per passaggi e soste di autoveicoli nelle zone destinate a parcheggi, salvo altri usi che gli stessi, riuniti nel consorzio, vorranno stabilire e realizzare.

Sui terreni oggetto di divisione è costituita servitù reciproca per passaggi di condotte idriche, elettriche, telefoniche e fogne.

2. Compravendita del 27/05/1977 a rogito del Notaio Francesco TEI di Perugia registrata a Perugia il 06/06/1977 al n. 3831, trascritta a Perugia il 11/06/1977 al n. 6768 di R.P..

A favore: - omissis - tutti congiuntamente per l'intero.

Contro: omissis per la quota di 9/12, omissis per la quota di 3/12 dell'unità negoziale 1.

), ciascuno per la quota di ½ dell'unità negoziale 2- omissis

Oggetto: Terreni siti in Deruta, loc. Sottocerve, ricadenti secondo il Programma di Fabbricazione in zona industriale e in parte nelle fasce di rispetto da strada Tiberina e da Via delle Barche. Il tutto confinante con residua proprietà dei venditori, omissis, Via Tiberina e Via delle Barche.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà di tutti i terreni compravenduti, i quali sono altresì liberi da pesi o iscrizioni, salvo la servitù di passaggio pedonale e carrabile per accesso alla part. 45, gravante sulle particelle 107 e 52 (*estraneae al presente pignoramento*) su tutta la lunghezza sul lato ovest per una larghezza di ml 12,5. L'eventuale sistemazione di tale striscia di terreno gravata dalla servitù sarà a carico dei compratori.

Tutti i beni sono beni personali.

Unità negoziale 1: terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 24 part. 397 già 44/a, già 45, già 45/a, 47, 52, per mq 32.040. La quota di -OMISSIS - è soggetta a vincolo dotale, per questo interviene all'atto anche il marito Francesco Duranti che acconsente alla vendita.

Unità negoziale 2: terreni censiti al C.T. al foglio 24 part. 46, 107, **108** (*SULLA QUALE SARÀ SUCCESSIVAMENTE EDIFICATO L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO*), 359, per mq complessivi 31.060.

La proprietà viene venduta per intero all'insieme dei compratori che la comprano pro indiviso assegnandosi ciascuno una quota millesimale: - omissis- acquisisce la quota di 53,086 millesimi.

13) Altre informazioni utili (stato civile) all. 11

Il sig. - omissis - ha contratto matrimonio il 03/06/1979 con - omissis - in regime di comunione dei beni. Si precisa che il terreno su cui sorgono gli immobili è stato acquistato prima del matrimonio.

14) Immobile occupato da coniuge separato

Il caso non si pone.

15) Impianti

ABITAZIONE (Part. 108 sub. 7) e magazzino piano terra

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato sottotraccia con i punti luce e punti presa di normale installazione, per quanto visibile appare da revisionare.

IMPIANTO TERMICO: autonomo, realizzato sottotraccia con radiatori in alluminio, alimentato a gas metano con caldaia posta nel locale magazzino al piano terra della part. 108 sub. 8. Integrato da un caminetto a legna nel soggiorno. Per quanto visibile appare da revisionare.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia, allacciato alla fognatura pubblica. L'acqua potabile viene approvvigionata da un pozzo, anche se esiste l'allaccio all'acquedotto pubblico. Per quanto visibile appare a norma.

IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS: da revisionare, e da rimuovere nel magazzino al piano terra.

UFFICI (Part. 108 sub. 8 piano primo)

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato sottotraccia con i punti luce e punti presa di normale installazione, per quanto visibile appare da revisionare.

IMPIANTO TERMICO: realizzato sottotraccia con radiatori in alluminio, alimentato a gas metano con caldaia posta nel locale magazzino al piano terra della part. 108 sub. 8. Integrato da un caminetto a legna. Per quanto visibile appare da revisionare.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia, allacciato alla fognatura pubblica. L'acqua potabile viene approvvigionata da un pozzo, anche se esiste l'allaccio all'acquedotto pubblico. Per quanto visibile appare a norma.

IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS: da rimuovere.

LABORATORIO (Part. 108 sub. 8 piano terra)

IMPIANTO ELETTRICO: a vista, per quanto visibile appare a norma.

IMPIANTO TERMICO: presente un unico calorifero di proprietà del conduttore.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: realizzato sottotraccia, allacciato alla fognatura pubblica. L'acqua potabile viene approvvigionata da un pozzo, anche se esiste l'allaccio all'acquedotto pubblico. Per quanto visibile appare a norma.

L'immobile verrà valutato tuttavia tenendo conto degli impianti presenti poiché in base all'accordo (art.10 del contratto di locazione) tutte le migliorie eseguite (tra cui appunto gli impianti) resteranno nell'immobile.

I costi ipotizzati per le revisioni degli impianti si stimano in € 2.500,00

16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

In considerazione della provenienza e delle caratteristiche degli immobili, della loro natura e consistenza, ma soprattutto della interconnessione funzionale ed impiantistica tra le varie parti dei due immobili pignorati, si ritiene opportuno costituire un UNICO LOTTO DI VENDITA.

Tuttavia, in considerazione della attuale occupazione del laboratorio - locato fino al 2024 ad una ditta artigianale che vi svolge una parte fondamentale del ciclo lavorativo, attività estesa anche alle porzioni adiacenti a quella oggetto di stima - e della utilizzazione degli immobili, ormai da anni consolidata, tale per cui la corte nord, gli uffici e il magazzino al piano terra sono utilizzati dagli abitanti della casa, mentre il

laboratorio e la corte sud dagli occupanti del laboratorio stesso, potrebbe essere commercialmente vantaggioso, anche in ragione della crisi economica locale, suddividere il compendio in DUE LOTTI DI VENDITA.

Questo tuttavia comporterebbe alcune operazioni preliminari alla vendita:

- l'acquisizione di un titolo edilizio per il frazionamento degli uffici dal laboratorio, la trasformazione degli uffici in abitazione e l'accorpamento dei relativi locali all'abitazione principale esistente; tale operazione non è in contrasto con la norme di PRG attualmente vigenti.
- il conseguente frazionamento e successivo accorpamento delle unità immobiliari;
- l'adeguamento degli impianti, attualmente in buona parte comuni;

Tale suddivisione in due lotti, seppure non influenza il valore di mercato dei beni, comporta un aggravio di spesa a carico della procedura.

Si rimette all'Ill.mo G.E. la valutazione sulle modalità di messa in vendita dell'intero compendio immobiliare pignorato in UNO o in DUE LOTTI, significando che nel caso di asta di vendita in due lotti, gli immobili dovranno essere prima della vendita frazionati mediante operazioni tecniche, sia a livello urbanistico e catastale.

Tutto ciò premesso lo scrivente ritiene di formulare due ipotesi di divisibilità dei beni:

IPOTESI 1 : LOTTO UNICO

DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA Proprietà su: Abitazione al piano 1°, con Cantina al piano S1 e Magazzino al piano T, e Laboratorio artigianale al piano T con Uffici al piano 1°, oltre a scala comune e corte, tutti ubicati nel Comune di Deruta (PG), in Via dell'Artigianato, e censiti al C.F. al foglio 24 part. 108 sub. 5, 7, 8 e 9.

IPOTESI 2 : DUE LOTTI

LOTTO 1: DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA Proprietà su Abitazione e Uffici (da trasformare in abitazione) al piano 1°, con Cantina al piano S1 e Magazzino al piano T, scala comune e porzione di corte antistante. Il tutto ubicato nel Comune di Deruta (PG), in Via dell'Artigianato, censiti al C.F. al foglio 24 part. 108 sub. 5, sub. 7, sub. 8/parte e sub. 9/parte.

LOTTO 2 : DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA Proprietà su Laboratorio artigianale al piano terra con porzione di corte antistante, ubicati nel Comune di Deruta (PG), in Via dell'Artigianato, censiti al C.F. al foglio 24 part. 108 sub. 8/parte e sub. 9/parte.

17)- Stima del lotto

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei lotti immobiliari oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale e produttivo del Comune di DERUTA, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione che da fonti ufficiose (*Agenzie Immobiliari*) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono. Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima. In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, dell'esposizione, delle caratteristiche e della vetustà del compendio pignorato, dello stato di manutenzione, dell'occupazione, dell'accessibilità.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile (paragrafo 7.4). Come già riferito, Sono escluse dal calcolo della S.C.V. le aree appartenenti ai beni comuni non censibili (corte e scala comune), il cui valore è ricompreso nel valore unitario attribuito a ciascuna unità immobiliare.

Il Valore Unitario Vu è differenziato in base alla destinazione d'uso.

Vu Abitazione: €/mq 700,00

Vu Uffici: €/mq 700,00

Vu Laboratorio: €/mq 400,00

I Valori Unitari su indicati tengono conto dell'attuale stato di conservazione degli immobili (o parte di essi) nonché delle problematiche rilevate in sede di sopralluogo (ad es. muffe, vetustà) e infine, per l'intero compendio, del necessario transito, per l'accesso ai beni, da altra particella non pignorata col presente procedimento (part. 426) sulla quale non sussiste una servitù trascritta.

IPOTESI 1 : LOTTO UNICO

Destinazione	id. catast.	Sup. Lorda	Parametro	SCV mq	Vu	Vm
Abitazione	Part. 108/7	128	100%	128,0		
Cantina	Part. 108/7	22	25%	5,5		
Magazzino P.T.	-	41	25%	10,3		
				143,8	€ 700,00	€ 89.600,00
Laboratorio	Part. 108/8	161,4	100%	161,4		
magazzino (CT)	Part. 108/8	10,6	40%	4,2		
				165,6	€ 400,00	€ 66.256,00
Uffici	Part. 108/8	50	100%	50,0	€ 700,00	€ 35.000,00
				359,4	TOTALE	€ 190.856,00

Al Valore di Mercato Vm così calcolato di € 190.856,00 si ritiene di applicare inoltre la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 28.628,40. Il valore del lotto scende quindi a € 162.227,60 che ARROTONDATO è pari a:

SSValore di A BASE D'ASTA della piena proprietà LOTTO UNICO € 162.000,00

(euro centosessantaduemila/00)

SPESE: A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 329,00
- Spese per revisione impianti = € 2.500,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 3.600,00
- Spese di ripristino per rimozione cucine, tettoia e gazebo, spostamento recinzioni = € 4.200,00
- Spese per aggiornamento catastale = € 1.500,00

Per un totale di spese preventive di € 12.129,00 * (dodicimilacentoventinove/00)

* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio, che saranno calcolate a cura del Dirigente del Comune di Deruta in sede di richiesta di sanatoria.

IPOTESI 2 : DUE LOTTI

Al fine di individuare correttamente le unità immobiliari costituenti il lotto 1 e il lotto 2, sarà necessario frazionare la particella 108 sub. 8 in modo da scorporare gli uffici dal laboratorio, i locali già destinati ad ufficio saranno poi accorpati all'abitazione; sarà inoltre necessario frazionare la corte part. 108 sub. 9

dividendola nelle sue due parti: lato nord (mq 107) e lato sud (mq 91). La scala diventerà bene comune alla part. 108 sub. 7 e ai magazzini al piano terra.

Per la suddetta variazione catastale, in aggiunta agli aggiornamenti già previsti al par. 9, si prevede un ulteriore costo di € 2.000,00.

Sarà inoltre necessario adeguare l'impianto di riscaldamento relativo a abitazione, uffici e magazzino al piano terra, in quanto attualmente la caldaia si trova nel magazzino del laboratorio, e andrà spostata all'interno degli immobili serviti.

Per il suddetto adeguamento impiantistico, in aggiunta alle revisioni già previste al par. 15, si prevede un ulteriore costo di € 3.000,00, che viene attribuito al solo lotto 1.

A livello urbanistico il frazionamento della corte e degli uffici, da accorpate all'abitazione, potrà essere ricompreso nelle pratiche urbanistiche di sanatoria, per cui non si prevede un aggravio di costi.

LOTTO 1

Destinazione	id. catast.	Sup. Lorda	Parametro	SCV mq	Vu	Vm
Abitazione	Part. 108/7	128	100%	128,0		
Cantina	Part. 108/7	22	25%	5,5		
Magazzino P.T.	-	41	40%	16,4		
				166,3	€ 700,00	€ 89.600,00
Uffici	108/8 parte	50	100%	50,0	€ 700,00	€ 35.000,00
				216,3	TOTALE	€ 124.600,00

Al Valore di Mercato Vm così calcolato di € 124.600,00 si ritiene di applicare inoltre la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 18.690,00.

Il valore del lotto scende quindi a € 105.910,00 che ARROTONDATO è pari a:

Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà LOTTO 1: € 106.000,00

(euro centoseimila/00)

SPESE: A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 329,00
- Spese per revisione impianti = € 1.500,00
- Spese per adeguamento impianti = € 3.000,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 2.100,00
- Spese di ripristino per rimozione cucina al piano T e gazebo, spostamento recinzione = € 2.100,00

- Spese per aggiornamento catastale = € 750,00
- Spese per frazionamento catastale (al N.C.E.U.) = € 2.000,00

Per un totale di spese preventivate di € 11.7729,00 * (undicimilasettecentosettantanove/00)

** Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio, che saranno calcolate a cura del Dirigente del Comune di Deruta in sede di richiesta di sanatoria.*

LOTTO 2

Destinazione	id. catast.	Sup. Lorda	Parametro	SCV mq	Vu	Vm
Laboratorio	Part. 108/8	161,4	100%	161,4		
magazzino (CT)	Part. 108/8	10,6	25%	2,7		
				164,1	€ 400,00	€ 65.620,00

Al Valore di Mercato Vm così calcolato di € 65.620,00 si ritiene di applicare inoltre la **riduzione del 15% per abbattimento forfetario** in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e dalle differenze fra libero mercato e vendite coattive, pari ad € 9.843,00. Il valore del lotto scende quindi a € 55.777,00 che ARROTONDATO è pari a:

Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà LOTTO 2: € 56.000,00
(euro cinquantaseimila/00)

SPESE: A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 329,00
- Spese per revisione impianti = € 1.000,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 1.500,00
- Spese di ripristino per rimozione tettoia e spostamento recinzione = € 1.500,00
- Spese per aggiornamento catastale = € 750,00
- Spese per frazionamento catastale (al N.C.E.U.) = € 2.000,00

Per un totale di spese preventivate di € 7.079,00 * (settemilasettantanove/00)

** Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio, che saranno calcolate a cura del Dirigente del Comune di Deruta in sede di richiesta di sanatoria.*

18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

19)- Caso di immobile pignorato per la sola PROPRIETÀ' SUPERFICIARIA, o

NUDA PROPRIETÀ' o USUFRUTTO

Il caso non si pone.

20)- Caso di immobili abusivi e non sanabili

Il caso non si pone per la presente perizia.

21)- Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal G.E.;

Allegato n. 2 – Comunicazioni di sopralluogo immobili;

Allegato n. 3 – Verbale di sopralluogo immobili;

Allegato n. 4 – Titolo di provenienza e precedenti

Allegato n. 5 – Documentazione catastale;

Allegato n. 6 – Integrazione Ipocatastale;

Allegato n. 7 - Attestazione Agenzia delle Entrate

Allegato n. 8 – Documentazione Urbanistica

Allegato n. 9 – Documentazione fotografica

Allegato n. 10 – Estratto per riassunto atto di matrimonio

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: 22 pagine oltre a 10 allegati e n. 3 predisposizione del bando di vendita da pag. 23 a pag. 31, con deposito della documentazione eventualmente acquisita in sede di conferimento di incarico.

Spoletto li, 22 settembre 2021

L'ESPERTO

Geom. Marco PROIETTI

IPOTESI 1 - LOTTO UNICO DI VENDITA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 127/2019

PIENA PROPRIETÀ' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:

Abitazione al piano 1°, con **Cantina** al piano S1 e **Magazzino** al piano T, e **Laboratorio artigianale** al piano T con **Uffici** al piano 1°, oltre a scala comune e corte, tutti ubicati nel Comune di Deruta (PG), in Via dell'Artigianato, e censiti al C.F. al foglio 24 part. 108 sub. 5, 7, 8 e 9.

DESCRIZIONE

Corte (part. 108 sub. 9): posta sui lati liberi del fabbricato e composta da due porzioni distinte, entrambe accessibili solo dalla attigua par. 426 (non pignorata ed estranea al lotto). Pianeggiante, recintata parzialmente pavimentata. Superficie complessiva mq 186.

Abitazione (part. 108 sub. 7): posta al piano primo e accessibile dalla scala comune, a sua volta accessibile dalla corte lato nord; composta da: soggiorno pranzo, cucina, 2 bagni, 3 camere da letto; oltre a una cantina al piano interrato.

Abitazione: Altezza interna ml 2,75. Superficie Calpestabile mq 111. Superficie lorda mq 128.

Cantina: Altezza utile interna ml 2,30. Superficie Calpestabile di mq 17,4 e una Superficie Lorda di mq 22

Magazzino (non ancora accatastato): posto al piano terra e accessibile sia direttamente dalla corte che dalla scala comune; composta da un locale attualmente adibito a cucina, un disimpegno e un bagno.

Altezza interna ml 2,70. Superficie Calpestabile Totale mq 37,3. Superficie lorda mq 41.

Laboratorio Artigianale (part. 108 sub. 8 piano terra): posto al piano terra e accessibile dalla corte lato sud; è composto da un grande ambiente quadrangolare e uno rettangolare più piccolo e basso, un antibagno e un bagno, un locale magazzino utilizzato anche come centrale termica a servizio dell'abitazione e degli uffici Altezza interna: ml 4,35 / 2,5 / 2,3 / 3,35. Superficie Calpestabile Totale mq 168. Superficie lorda mq 172 (di cui mq 10,6 per la centrale termica).

Ufficio (part. 108 sub. 8 piano primo): posto al piano primo e accessibile dalla scala comune, a sua volta accessibile dalla corte lato nord; è composto da: 2 uffici, disimpegno e bagno. Si precisa che attualmente i due locali ad uso ufficio sono in realtà arredati rispettivamente come cucina e camera da letto.

Altezza interna ml 2,75. Superficie Calpestabile mq 48,8. Superficie lorda mq 50.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Deruta (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
24	108	7	A/2	2	7 vani	Totale: 138 mq Escluse aree scoperte: 136 mq	€ 560,36
24	108	8	C/3	3	210 mq	Totale: 263 mq	€ 509,74
24	108	5				Bene comune non censibile	
24	108	9				Bene comune non censibile	

Superficie Commerciale Vendibile complessiva

Destinazione	id. catast.	Sup. Lorda	Parametro	SCV mq
Abitazione	Part. 108/7	128	100%	128,0
Cantina	Part. 108/7	22	25%	5,5
Magazzino P.T.	-	41	40%	16,4
				149,9
Laboratorio	Part. 108/8	161,4	100%	161,4
magazzino (CT)	Part. 108/8	10,6	40%	4,2
				165,6
Uffici	Part. 108/8	50	100%	50,0
				365,5

Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà LOTTO UNICO € 162.000,00

(euro centosessantaduemila/00)

SPESE: A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 329,00
- Spese per revisione impianti = € 2.500,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 3.600,00
- Spese di ripristino per rimozione cucine, tettoia e gazebo, spostamento recinzioni = € 4.200,00
- Spese per aggiornamento catastale = € 1.500,00
- **Per un totale di spese preventivate di € 12.129,00 * (dodicimilacentotrentanove/00)**

* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio, che saranno calcolate a cura del Dirigente del Comune di Deruta in sede di richiesta di sanatoria.

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Concessione Edilizia n. 143/80 del 17/06/1981 per Costruzione di edificio ad uso laboratorio di falegnameria e annessi uffici e abitazione.

Concessione Edilizia n. 186/83 del 22/02/1984 Variante al progetto di costruzione di edificio ad uso laboratorio di falegnameria e annessi uffici e abitazione autorizzato con C.E. 143/80.

Concessione Edilizia n. 227/84 del 23/01/1985 per completamento di un fabbricato ad uso laboratorio di falegnameria con annessa abitazione e uffici, autorizzato con C.E. 143/80 e C.E. 186/83.

Concessione Edilizia n. 21/88 del 11/02/1988 per ristrutturazione di un fabbricato artigiano.

Concessione Edilizia n. 42/8909/03/1989 per copertura di un lastrico solare presso un fabbricato esistente ad uso artigianale con annessa abitazione.

Concessione Edilizia n. 183/9125/01/1992 per variante al progetto di copertura di un lastrico solare e ristrutturazione del piano 1° presso un fabbricato esistente ad uso artigianale con annessa abitazione.

Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità del 31/08/1995.

Concessione Edilizia n. 127/9608/03/1997 per Ampliamento di un complesso produttivo.

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 62/03 del 04/09/2003 per Variante e completamento ampliamento complesso produttivo posto in Deruta. Sanatoria ex L. 47/85.

S.C.I.A. prot. 7504 del 12/07/2012 per Frazionamento di U.I. con cambio d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni.

Permesso di Costruire n. 010/18 del 26/10/2018 per Ampliamento di fabbricato produttivo.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE:

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 24/07/1984 al n. 2311 di formalità

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 18/10/2006 al n. 8042 di formalità

Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 31/12/2008 al n. 8398 di formalità

Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 27/10/2009 al n. 6564 di formalità

Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 20/09/2012 al n. 2745 di formalità

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 07/08/2019 al n. 14180 di formalità

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI che NON si possono cancellare AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE:

Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI UTILI:

Tutti i beni del compendio pignorato non sono direttamente accessibili dalla pubblica via, ma solo tramite l'attigua part. 426, estranea al lotto di vendita.

L'abitazione, gli uffici, il magazzino al piano terra e la corte lato nord sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Il laboratorio artigianale e la corte lato sud sono locati con contratto regolarmente registrato, valido fino al 31/05/2024. Si precisa che a livello catastale anche la porzione destinata ad uffici fa parte del laboratorio artigianale e quindi risulta locata, ma di fatto è occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Occorre effettuare degli aggiornamenti catastali.

Occorre regolarizzare la situazione edilizia/urbanistica degli immobili ed acquisire il certificato di Agibilità per il locale magazzino al piano terra non accatastato.

Occorre revisionare gli impianti.

[N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.](#)

Spoletto li, 22 settembre 2021

L'ESPERTO

Geom. Marco PROIETTI

IPOTESI 2 - LOTTO 1**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 127/2019****PIENA PROPRIETÀ' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:**

LOTTO 1: DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA Proprietà su Abitazione e Uffici al piano 1°, con Cantina al piano S1 e Magazzino al piano T, scala comune e porzione di corte antistante.

Il tutto ubicato nel Comune di Deruta (PG), in Via dell'Artigianato, censiti al C.F. al foglio 24 part. 108 sub. 5, sub. 7, sub. 8/parte e sub. 9/parte.

DESCRIZIONE

Corte (part. 108 sub. 9/parte): posta sul lato nord del fabbricato, accessibile solo dalla attigua par. 426 (non pignorata ed estranea al lotto). Pianeggiante, recintata parzialmente pavimentata. Superficie mq 107.

Scala comune (part. 108 sub. 5): accessibile dalla corte, vano rettangolare che conduce al locale magazzino/cucina al piano terra, alla cantina al piano interrato, all'abitazione e agli uffici tramite un piccolo disimpegno.

Abitazione (part. 108 sub. 7): posta al piano primo e accessibile dalla scala comune, a sua volta accessibile dalla corte; composta da: soggiorno pranzo, cucina, 2 bagni, 3 camere da letto; oltre a una cantina al piano interrato.

Abitazione: Altezza interna ml 2,75. Superficie Calpestabile mq 111. Superficie lorda mq 128.

Cantina: Altezza utile interna ml 2,30. Superficie Calpestabile di mq 17,4 e una Superficie Lorda di mq 22

Magazzino (non ancora accatastato): posto al piano terra e accessibile sia direttamente dalla corte che dalla scala comune; composta da un locale attualmente adibito a cucina, un disimpegno e un bagno.

Altezza interna ml 2,70. Superficie Calpestabile Totale mq 37,3. Superficie lorda mq 41.

Ufficio (part. 108 sub. 8 piano primo): posto al piano primo e accessibile dalla scala comune, a sua volta accessibile dalla corte lato nord; è composto da: 2 uffici, disimpegno e bagno. Si precisa che attualmente i locali ad uso ufficio sono in realtà come abitazione e che prima della vendita andranno riconvertiti, dal punto di vista urbanistico e catastale, in abitazione, e ACCORPATI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE SOPRA DESCRITTA.

Altezza interna ml 2,75. Superficie Calpestabile mq 48,8. Superficie lorda mq 50.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Deruta (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
24	108	7	A/2	2	7 vani	Totale: 138 mq Escluse aree scoperte: 136 mq	€ 560,36
24	108	8	C/3	3	210 mq	Totale: 263 mq	€ 509,74
24	108	5				Bene comune non censibile	
24	108	9				Bene comune non censibile	

I beni evidenziati in grigio andranno frazionati ed assumeranno consistenza e/o categoria e rendita diverse.

Superficie Commerciale Vendibile:

Destinazione	id. catast.	Sup. Lorda	Parametro	SCV mq
Abitazione	Part. 108/7	128	100%	128,0
Cantina	Part. 108/7	22	25%	5,5
Magazzino P.T.	-	41	40%	16,4
				166,3
Uffici	108/8 parte	50	100%	50,0
				216,3

Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà LOTTO 1: € 106.000,00

(euro centoseimila/00)

SPESE: A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 329,00
- Spese per revisione impianti = € 1.500,00
- Spese per adeguamento impianti= € 3.000,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 2.100,00
- Spese di ripristino per rimozione cucina al piano T e gazebo, spostamento recinzione = € 2.100,00
- Spese per aggiornamento catastale = € 750,00
- Spese per frazionamento catastale (al N.C.E.U.) = € 2.000,00

Per un totale di spese preventivate di € 11.7729,00 * (undicimilasettecentosettantanove/00)

* Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio, che saranno calcolate a cura del Dirigente del Comune di Deruta in sede di richiesta di sanatoria.

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Concessione Edilizia n. 143/80 del 17/06/1981 per Costruzione di edificio ad uso laboratorio di falegnameria e annessi uffici e abitazione.

Concessione Edilizia n. 186/83 del 22/02/1984 Variante al progetto di costruzione di edificio ad uso laboratorio di falegnameria e annessi uffici e abitazione autorizzato con C.E. 143/80.

Concessione Edilizia n. 227/84 del 23/01/1985 per completamento di un fabbricato ad uso laboratorio di falegnameria con annessa abitazione e uffici, autorizzato con C.E. 143/80 e C.E. 186/83.

Concessione Edilizia n. 21/88 del 11/02/1988 per ristrutturazione di un fabbricato artigiano.

Concessione Edilizia n. 42/8909/03/1989 per copertura di un lastrico solare presso un fabbricato esistente ad uso artigianale con annessa abitazione.

Concessione Edilizia n. 183/9125/01/1992 per variante al progetto di copertura di un lastrico solare e ristrutturazione del piano 1° presso un fabbricato esistente ad uso artigianale con annessa abitazione.

Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità del 31/08/1995.

Concessione Edilizia n. 127/9608/03/1997 per Ampliamento di un complesso produttivo.

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 62/03 del 04/09/2003 per Variante e completamento ampliamento complesso produttivo posto in Deruta. Sanatoria ex L. 47/85.

S.C.I.A. prot. 7504 del 12/07/2012 per Frazionamento di U.I. con cambio d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni.

Permesso di Costruire n. 010/18 del 26/10/2018 per Ampliamento di fabbricato produttivo.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE:

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 24/07/1984 al n. 2311 di formalità

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 18/10/2006 al n. 8042 di formalità

Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 31/12/2008 al n. 8398 di formalità

Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 27/10/2009 al n. 6564 di formalità

Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 20/09/2012 al n. 2745 di formalità

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 07/08/2019 al n. 14180 di formalità

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI che NON si possono cancellare AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE:

Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI UTILI:

Tutti i beni del Lotto 1 non sono direttamente accessibili dalla pubblica via, ma solo tramite l'attigua part. 426, non pignorata ed estranea al lotto di vendita.

L'abitazione, gli uffici, il magazzino al piano terra e la corte lato nord sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Si precisa inoltre che il laboratorio artigianale è locato con contratto regolarmente registrato, valido fino al 31/05/2024, e che nel contratto è formalmente ricompresa anche la porzione destinata ad uffici facente parte del presente lotto. Di fatto tale porzione è però occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Occorre effettuare degli aggiornamenti catastali.

Occorre regolarizzare la situazione edilizia/urbanistica degli immobili ed acquisire il certificato di Agibilità per il locale magazzino al piano terra non accatastato.

Occorre revisionare gli impianti e spostare la caldaia in quanto trovasi in un magazzino esterno al presente lotto di vendita.

Prima della vendita i locali attualmente destinati ad uffici (part. 108 sub. 8/parte posti al piano 1°) andranno riconvertiti, dal punto di vista urbanistico e catastale, in abitazione, e aCCORPATI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE. Andrà inoltre frazionata la corte (part. 108 sub. 9) per scorporare la porzione sud che farà parte del lotto 2.

[N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.](#)

Spoletto li, 22 settembre 2021

L'ESPERTO

IPOTESI 2 - LOTTO 2**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO****Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 127/2019****PIENA PROPRIETÀ' PER LA QUOTA DI 1/1 SU:**

LOTTO 2: Laboratorio artigianale al piano terra con porzione di corte antistante, ubicati nel Comune di Deruta (PG), in Via dell'Artigianato, censiti al C.F. al foglio 24 part. 108 sub. 8/parte e sub. 9/parte.

DESCRIZIONE

Corte (part. 108 sub. 9): posta sul lato sud del fabbricato, accessibile solo dalla attigua par. 426 (non pignorata ed estranea al lotto). Pianeggiante, recintata parzialmente pavimentata. Superficie mq 79.

Laboratorio Artigianale (part. 108 sub. /parte, piano terra): posto al piano terra e accessibile dalla corte lato sud; è composto da un grande ambiente quadrangolare e uno rettangolare più piccolo e basso, un antibagno e un bagno, un locale magazzino utilizzato anche come centrale termica a servizio dell'abitazione e degli uffici

Altezza interna: ml 4,35 / 2,5 / 2,3 / 3,35. Superficie Calpestabile Totale mq 168. Superficie lorda mq 172 (di cui mq 10,6 per la centrale termica).

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Deruta (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita
24	108	8	C/3	3	210 mq	Totale: 263 mq	€ 509,74
24	108	9			Bene comune non censibile		

I beni andranno frazionati ed assumeranno consistenza e rendita diverse.

Superficie Commerciale Vendibile complessiva:

Destinazione	id. catast.	Sup. Lorda	Parametro	SCV mq
Laboratorio	Part. 108/8	161,4	100%	161,4
magazzino (CT)	Part. 108/8	10,6	25%	2,7
				164,1

Valore di A BASE D'ASTA della piena proprietà LOTTO 2: € 56.000,00

(euro cinquantaseimila/00)

SPESE: A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- Costo vivo per la cancellazione o restrizione delle formalità = € 329,00
- Spese per revisione impianti = € 1.000,00
- Spese tecniche per conformità urbanistica = € 1.500,00
- Spese di ripristino per rimozione tettoia e spostamento recinzione = € 1.500,00
- Spese per aggiornamento catastale = € 750,00
- Spese per frazionamento catastale = € 2.000,00

Per un totale di spese preventivate di € 7.079,00 * (setteuemilasettantanove/00)

** Oltre alle sanzioni amministrative dovute all'illecito urbanistico/edilizio, che saranno calcolate a cura del Dirigente del Comune di Deruta in sede di richiesta di sanatoria.*

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

Concessione Edilizia n. 143/80 del 17/06/1981 per Costruzione di edificio ad uso laboratorio di falegnameria e annessi uffici e abitazione.

Concessione Edilizia n. 186/83 del 22/02/1984 Variante al progetto di costruzione di edificio ad uso laboratorio di falegnameria e annessi uffici e abitazione autorizzato con C.E. 143/80.

Concessione Edilizia n. 227/84 del 23/01/1985 per completamento di un fabbricato ad uso laboratorio di falegnameria con annessa abitazione e uffici, autorizzato con C.E. 143/80 e C.E. 186/83.

Concessione Edilizia n. 21/88 del 11/02/1988 per ristrutturazione di un fabbricato artigiano.

Concessione Edilizia n. 42/8909/03/1989 per copertura di un lastrico solare presso un fabbricato esistente ad uso artigianale con annessa abitazione.

Concessione Edilizia n. 183/9125/01/1992 per variante al progetto di copertura di un lastrico solare e ristrutturazione del piano 1° presso un fabbricato esistente ad uso artigianale con annessa abitazione.

Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità del 31/08/1995.

Concessione Edilizia n. 127/9608/03/1997 per Ampliamento di un complesso produttivo.

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 62/03 del 04/09/2003 per Variante e completamento ampliamento complesso produttivo posto in Deruta. Sanatoria ex L. 47/85.

S.C.I.A. prot. 7504 del 12/07/2012 per Frazionamento di U.I. con cambio d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni.

Permesso di Costruire n. 010/18 del 26/10/2018 per Ampliamento di fabbricato produttivo.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE:

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 24/07/1984 al n. 2311 di formalità

Ipoteca Volontaria iscritta a Perugia il 18/10/2006 al n. 8042 di formalità

Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 31/12/2008 al n. 8398 di formalità

Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 27/10/2009 al n. 6564 di formalità

Ipoteca Legale iscritta a Perugia il 20/09/2012 al n. 2745 di formalità

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia il 07/08/2019 al n. 14180 di formalità

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI
che NON si possono cancellare AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ'
IMMOBILIARE:**

Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI UTILI:

Tutti i beni del Lotto 2 non sono direttamente accessibili dalla pubblica via, ma solo tramite l'attigua part. 426, non pignorata ed estranea al lotto di vendita.

Il laboratorio artigianale è locato con contratto regolarmente registrato, valido fino al 31/05/2024.

Nel contratto è formalmente ricompresa anche la porzione destinata ad uffici che non fa parte del presente lotto. Di fatto tale porzione è però occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Occorre effettuare degli aggiornamenti catastali.

Occorre regolarizzare la situazione edilizia/urbanistica degli immobili.

Occorre revisionare gli impianti e spostare la caldaia che trovasi nel magazzino in quanto è a servizio degli immobili del lotto 2.

Prima della vendita la corte e il laboratorio dovranno essere frazionati per scorporare la porzione di corte nord e gli uffici al piano 1°, che andranno a far parte del lotto 1.

[N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.](#)

Spoletto li, 22 settembre 2021

L'ESPERTO

Geom. Marco PROIETTI