

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 128/2025

PROMOSSA DA

- PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

(quale mandataria di **KERDOS S.P.V. S.r.l.**)

con sede Legale in Milano (MI),

Via Valtellina n.15/17, 20159

(Avv. _____)

- ora **BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A**

(procuratrice speciale di **STONE SPV S.R.L.**)

con sede legale in Milano (MI),

Piazza Generale Armando Diaz n. 5

(Avv. _____, Avv. _____)

CONTRO

“RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO”

G.E. – Dott.ssa Fioroni Sara

(sostituito dal G.E. Dott.ssa Busti Giulia)

Assisi, li 09 Marzo 2026

Il C.T.U.

Dott.ssa Agr. Laura Rosati



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Relazione del C.T.U. nella Procedura n. **128/2025** R.G. Esecuzioni Immobiliari

PROMOSSA DA

- **KERDOS SPV S.r.l.**, società a responsabilità limitata, con sede legale in Milano (MI), Via Valtellina n.15/17, Codice Fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, 11924580969, e per essa quale mandataria **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.**, con sede legale in Milano, Via Valtellina n. 15/17, Codice Fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 13048380151, rappresentata e difesa dall'Avv. _____, del Foro di Milano, elettivamente domiciliata presso lo Studio della stessa, sito in Milano, _____, n. _____, n. di fax _____ e indirizzo PEC _____

Sostituita dal Creditore: **BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A.** con unico socio, con sede legale in Milano, piazza Generale Armando Diaz n. 5, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi 11417440960 (in qualità di procuratrice speciale della società **STONE SPV S.R.L.** società con socio unico, con sede in Conegliano, via V. Alfieri n.1 codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso - Belluno: 05503350265), rappresentata e difesa da Avv. _____ e Avv. _____, con sede in Milano, _____, indirizzo PEC: _____

CONTRO

- _____, nato a _____ (PG) il _____, Codice Fiscale _____, residente in _____ (PG), _____



Ill.ma Dott.ssa Fioroni Sara, G.I. dell'Esecuzione, sostituita in data 19/01/2026 dal

G.I. Dott.ssa Busti Giulia

PREMESSO CHE

- La sottoscritta Dott.ssa Agr. Laura Rosati, residente in Assisi, Via della Repubblica n. 13, con studio in Via Todi, n. 34, Bastia Umbra (PG), in data **04/09/2025** è stata nominata **Consulente Tecnico di Ufficio/Esperto Stimatore** nel presente procedimento, notificato alla PEC in data **04/09/2025**;
- In data **06/09/2025** il CTU trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento con il giuramento di rito, sottoscritto con firma digitale.

Il G.E. FORMULA il Quesito a cui l'Esperto dovrà rispondere:

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;



3) Provveda quindi

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei **confini**, e all'**identificazione catastale dell'immobile**, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura del diritto** a ciascuno spettante e le rispettive **quote di spettanza**, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, **identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo**;
- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
- ad individuare lo **stato di possesso del bene**, con l'**indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi**, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di **contratti registrati in data antecedente al**



pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene **distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente** (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, **servitù**, uso, abitazione-, **vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico**) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno **non opponibili all'acquirente** (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, **difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali**);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d) eventuali cause in corso;

- ad individuare i **precedenti proprietari nel ventennio** elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), **e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione**



notarile prodotta dal creditore precedente;

- alla **verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene**, nonché dell'esistenza della **dichiarazione di agibilità** dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del **Certificato di Destinazione Urbanistica** previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di **opere abusive**, della **possibilità di sanatoria** ai sensi delle **Leggi nn. 47/85 e 724/94** e dell'**articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380** e gli **eventuali** costi della stessa, che **potranno essere considerati nella stima del prezzo**; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; **in ogni altro caso**, la **verifica**, ai fini della **istanza di condono** che l'**aggiudicatario** possa eventualmente **presentare**, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'**articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47** ovvero dell'**art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380**, **specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**; **assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti**;

Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa



i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere **analiticamente** ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun **immobile**, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "**Identificazione dei beni oggetto della stima**" di cui **sub 2**)]; ad indicare la **tipologia del bene**, l'**altezza interna utile**, la **composizione interna**; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la **superficie netta**, il **coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale**, la **superficie commerciale medesima**, l'**esposizione**, le **condizioni di manutenzione**; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le **caratteristiche strutturali del bene** e le **caratteristiche interne di ciascun immobile** (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro **rispondenza alla vigente normativa** e in caso contrario, i **costi necessari al loro adeguamento**; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- a fornire le eventuali **informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**, su eventuali **spese straordinarie già deliberate** anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali **spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**,



sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- ad accertare, con adeguata motivazione, il **valore di mercato** dell'immobile con indicazione del **criterio di stima utilizzato**, anche in relazione ad **eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità** (o meno) **amministrativa**, e di **stato libero** o meno **esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima**, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo **stato d'uso e manutenzione**, lo **stato di possesso**, i **vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura** e la **assenza di garanzia per vizi occulti** nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, e **prefigurando le tre diverse ipotesi** in cui eventuali oneri di **regolarizzazione urbanistica o catastale** o per la bonifica da eventuali rifiuti **siano assunti dalla procedura** ovvero **siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale**, ovvero **siano lasciati interamente a carico dell'acquirente**;

Consideri, a tale fine, anche la **assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente**;

Dovrà essere **indicato il valore di ciascun cespite**, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, nel caso di **pignoramento di quota indivisa**, i **comproprietari** e a **valutare la sola quota**, tenendo conto della **maggior difficoltà di vendita per le quote indivise**, e ad esprimere il **proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene**, identificando, in caso affermativo, **gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura**; a predisporre, qualora ritenga il bene



non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche **eventualmente** predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad **allegare** a ciascuna **relazione di stima** almeno **due fotografie esterne** del bene e almeno **due interne**, nonché la **planimetria** del bene, **visura catastale attuale**, **copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria**, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a **depositare**, ove non in atti, **copia dell'atto di provenienza del bene** e **copia dell'eventuale contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, **autorizzandolo sin da ora**, con **ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro**, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano **irreperibili o non collaborino**, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di **almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno**, previa comunicazione al G.E., della **intenzione di procedere all'accesso forzoso**;

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (**con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.**);

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare **tempestiva**, e comunque **anteriore alla scadenza del termine stesso**, istanza di **proroga** del termine per il deposito della relazione di stima e



conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il **mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

DISPONE

Che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria – versi al **Perito Stimatore** a titolo di **acconto spese future**, la somma di **€ 600,00** rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il **fondo spese** da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E.

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento** ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (**al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore**) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi **e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;**



Nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- **quale atto principale**, la Perizia in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), senza allegati;
- **in allegato**, un'ulteriore copia della Perizia, in file denominato "**Perizia**" in formato *word* contenente la relazione peritale;
- **in allegato**, un'ulteriore copia della perizia denominata "**Copia perizia Privacy**" con *omissis* dei *dati personali* del *debitore* ed eventuali *terzi* (anche delle fotografie, con appositi oscuramenti);
- **gli allegati alla Perizia** quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore **eventuale allegato**, in formato *word*, **bozza di ordinanza di vendita** in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati:

la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno
esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già



depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali**, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

AUTORIZZA

Il CTU, al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'**atto di provenienza** e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche **copia semplice**, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il CTU a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

AVVISA

le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo **PEC** ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;

che, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; ***in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;***

le parti che, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla



trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note; avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Il G.E. differiva l'udienza al 28/04/2026, ore 11:30

- Accettato l'incarico il CTU verificava la documentazione tecnica presente nel Fascicolo della Procedura, come previsto ai sensi dell'art. 567, co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, ritenendola completa;

La sottoscritta Dott.ssa Agr. Laura Rosati, redige la Perizia estimativa degli immobili eseguiti al fine di una possibile vendita dei medesimi.

La presente Relazione di Stima si articola in **due parti**:

Operazioni Peritali e Risposta al Quesito, suddivisa in diciannove **Capitoli**, come di seguito descritto:

- **OPERAZIONI PERITALI**
- **RISPOSTA AL QUESITO**

1. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI	<i>pag. 23</i>
2. SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	<i>pag. 26</i>
3. TITOLO DI PROPRIETÀ	<i>pag. 35</i>
4. STATO DI POSSESSO	<i>pag. 39</i>
5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	<i>pag. 39</i>
6. ALTRE INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI, EVENTUALI CAUSE IN CORSO	<i>pag. 45</i>



7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	<i>pag. 46</i>
8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, AGIBILITÀ	<i>pag. 49</i>
9. FORMAZIONE DEI LOTTI E CONFINI	<i>pag. 59</i>
10. DESCRIZIONE ANALITICA	<i>pag. 60</i>
11. ALTRE VERIFICHE (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)	<i>pag. 66</i>
12. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI	<i>pag. 66</i>
13. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA	<i>pag. 66</i>
14. INDIVIDUAZIONE DEI COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITÀ	<i>pag. 70</i>
15. ALLEGATI	<i>pag. 71</i>
16. ACCESSO ALL'IMMOBILE	<i>pag. 79</i>
17. EVENTUALE RICHIESTA DI SOSPENSIONE	<i>pag. 80</i>
18. EVENTUALE ISTANZA DI RINVIO DELL'UDIENZA	<i>pag. 80</i>
19. RIEPILOGO LOTTI IN VENDITA	<i>pag. 80</i>

• OPERAZIONI PERITALI

- In data **06/09/2025** la sottoscritta comunicava via PEC al G.E. la dichiarazione di accettazione dell'incarico assegnato dalla S.V. con **Quesito di Stima** in data **04/09/2025**, notificato a mezzo PEC nella stessa (Allegati nn. 1.1 e 1.2)
- In data **11/09/2025**, il CTU richiedeva ed otteneva presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali di Perugia, le planimetrie dei beni immobili oggetto di pignoramento, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra
- In data **16/09/2025** la sottoscritta, previo accordo con il Custode Giudiziario, IVG,



comunicava a tutte le parti la data del primo sopralluogo e contestuale inizio delle operazioni peritali, mediante PEC all'Avv. _____, al Custode Giudiziario, IVG, e a mezzo Raccomandata A.R. all'Esecutato, _____,

_____, fissate per il giorno 29/09/2025, ore 15:30, sul posto, Via Atene n. 88, Comune di Bastia Umbra (PG)

(Allegati nn. 1.3, 1.4, 1.5)

- In data **26/09/2025**, il CTU richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali di Perugia, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra, l'Elaborato Planimetrico, l'Estratto di Mappa, l'Elenco immobili fabbricati, Visure catastali Attuali e Storiche degli immobili esegutati; risultava assente l'elaborato planimetrico

- In data **29/09/2025**, alle ore 15:30, il CTU si recava presso gli immobili esegutati in Via Atene n. 88, Comune di Bastia Umbra (PG).

Erano presenti il Custode Giudiziario incaricato da IVG, l'Esecutato, _____,

e _____ (coniuge dell'Esecutato).

Il CTU procedeva quindi a visionare gli immobili e a svolgere tutte le operazioni peritali ritenute necessarie, eseguiva fotografie dell'interno ed esterno degli stessi, parte delle quali vengono allegate alla presente Relazione di Stima per fornire una migliore visione dei beni. L'incaricato IVG relazionava quanto di sua competenza, il cui Verbale veniva sottoscritto anche dalla scrivente.

Il CTU, previo accordo con l'Esecutato, eseguiva in data **06/03/2026** un secondo sopralluogo sul posto, per effettuare alcune fotografie dell'immobile esegutato, in Via Atene n. 88, Comune di Bastia Umbra

- In data **02/10/2025** tornava alla scrivente CTU la ricevuta di ritorno relativa alla



missiva inviata con Raccomandata A.R. all'Esecutato con comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali sul posto previste per il 29/09/2025, ore 15:30 (Allegato n. 1.6)

- In data **19/10/2025** e successivamente in data **10/11/2025** il CTU effettuava, mediante PEC, un'Istanza di Accesso agli Atti e Documenti Amministrativi - Legge 241/90 e s.m. e i. (**Protocollo di ingresso Comune di Bastia Umbra** rispettivamente **n. 38424** del 20/10/2025 e **n. 41042** del 10/11/2025, **Istanza di integrazione Rif. Prot. n. 38424 del 20/10/2025**) presso il Servizio SUAPE, Ufficio Tecnico - Edilizia privata e Urbanistica, al fine di prendere visione e richiedere copia cartacea e copia digitalizzata di eventuali Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Autorizzazioni Edilizie, D.I.A., S.C.I.A.A., C.I.L.A...., pratiche di agibilità, eventuali pratiche di Condoni ai sensi della **Legge 45/85, Legge 724/94 e Legge 21/04**, relative ai beni immobili oggetto di pignoramento (Allegati nn. 1.7, 1.8)

- In data **22/10/2025, 07/01/2026 e 26/02/2026** il C.T.U. ha effettuato ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per verificare eventuali formalità, aggiornando la situazione al **25/02/2026** (Vedasi Elenco sintetico della Formalità Allegato n. 5.6) per quanto concerne i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, **Comune di Bastia Umbra Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2** e al 05/01/2026 per quanto concerne l'Elenco sintetico delle Formalità a carico dell'Esecutato; dalle indagini effettuate **non sono risultate formalità successive a quelle inserite agli Atti depositati nel Fascicolo Telematico (Vedasi Certificazione Notarile redatta ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche,**



rilasciata nei termini previsti dal 2° comma articolo 567 a cura del Notaio Dott.

Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere

(CE), avente sede in Maddaloni (CE), Via San Francesco D'Assisi n. 6, in base

alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il

11/07/2025 e dalle Note rilevate presso i predetti Uffici Provinciali di Pubblicità

Immobiliare di Perugia, relativamente all'immobile distinto al Comune di Bastia

Umbra (PG), abitazione di tipo economico di categoria A/3, Via Atene n. 88, vani

7,5 riportato nel NCEU al Foglio n. 15, Part. n. 355 Subalterno 2, rendita € 426,08

Il C.T.U. effettuava ispezioni ipotecarie delle Note disponibili in formato digitale:

- Nota di Trascrizione, Registro Generale n. 18096, Registro Particolare n. 10294

del 24/06/2008, Notaio _____, con sede in _____ (-)

(Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso)

- Nota di Trascrizione, Registro Generale n. 16652, Registro Particolare n. 12292

del 21/06/2021, Notaio _____ (Atto tra vivi - Compravendita)

Il CTU verificava inoltre le formalità gravanti sui beni immobili distinti al Comune

di Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 15, Part. n. 513 e Part. n. 509.

Il C.T.U., infine, richiedeva ed analizzava il Titolo cartaceo (Atto di

Compravendita): Registro Generale n. 8159, Registro Particolare n. 6004 del

17/05/1979, Numero di Repertorio 91489 del 10/05/1979, a rogito Notaio

_____ con sede in _____. Il tutto al fine di reperire informazioni

fondamentali circa la provenienza degli immobili pignorati, nonché dati tecnici

rilevanti ai fini della stima del compendio immobiliare esecutato e per facilitare le

ricerche da effettuarsi presso il Comune di Bastia Umbra (Servizio SUAPE, Settore

Edilizia privata ed Urbanistica), in merito alla regolarità edilizia e urbanistica dei



beni immobili oggetto della presente Procedura di espropriazione forzata

- In data **10/11/2025**, il CTU inoltrava, mediante PEC, un'istanza presso lo Studio Notarile del Dott. _____ con sede in _____ (_____), al fine di ottenere copia semplice dell'Atto di Provenienza (Atto pubblico: *Cessione di diritti reali a titolo oneroso*, a rogito del Dott. _____ con sede in _____) degli immobili pignorati, Repertorio n. 238074/44196 del 22/05/2008, trascritto a Perugia il 24/06/2008, Registro Generale n. 18096, Registro Particolare n. 10294 (Allegato n. 1.9)
- In data **05/11/2025** e **13/11/2025** il CTU, previo appuntamento telefonico, si recava presso il Comune di Bastia Umbra, SUAPE, **Ufficio Edilizia privata e Ufficio Urbanistica**, per visionare, studiare, chiedere informazioni tecniche presso gli addetti preposti al Servizio in oggetto e per ottenere copia cartacea e digitalizzata dei documenti amministrativi richiesti rispettivamente mediante PEC del 19/10/2025 e relativa integrazione con PEC del 10/11/2025 (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Autorizzazioni Edilizie, DIA, SCIAA, CILA..., pratiche di agibilità, eventuali pratiche di Condonò ai sensi della Legge 45/85, Legge 724/94 e Legge 21/04, relative ai beni immobili oggetto di pignoramento)
- In data **11/11/2025**, il CTU riceveva mediante PEC dalla e-mail ordinaria dello Studio notarile del Dott. _____ di _____ (_____), copia semplice dell'Atto di Provenienza richiesto, Repertorio n. 238074/44196 del 22/05/2008, trascritto a Perugia il 24/06/2008, Registro Generale n. 18096, Registro Particolare n. 10294, relativo ai beni esecutati (Allegato n. 1.10)
- In data **13/11/2025**, il CTU richiedeva mediante PEC presso l'Ufficio Anagrafe -



Servizi demografici del Comune di Bastia Umbra, un Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia dell'Esecutato e relativi familiari conviventi occupanti gli immobili oggetto di pignoramento, **Protocollo di ingresso Comune di Bastia Umbra n. 41553 del 13/11/2025** (Allegato n. 1.11)

- In data **13/11/2025**, il CTU riceveva mediante PEC dal Comune di Bastia Umbra - Ufficio Anagrafe - il Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia relativo all'Esecutato e relativo nucleo familiare, richiesti dal CTU con PEC del 13/11/2025 (**Protocollo n. 41606 del 13/11/2025; Certificato ANPR n. 2996756225**) (Allegato n. 1.12)

- In data **13/11/2025**, il CTU richiedeva mediante PEC (**Protocollo di ingresso n. 41552 del 13/11/2025**) presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Bastia Umbra, il Certificato di morte rispettivamente di _____ e di _____ (rispettivamente padre e madre dell'Esecutato), al fine di poter rispondere al Quesito posto dal GE in merito agli esatti intestatari dei beni oggetto della presente Procedura di Esecuzione immobiliare (Allegato n. 1.13)

- In data **13/11/2025**, il CTU richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali di Perugia, Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra, l'Estratto di mappa relativo alla Particella n. 355 distinta al Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra Foglio n. 15; richiedeva inoltre visura storica per immobile della Particella n. 513 distinta al Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15 (Qualità: Incolt Ster; Superficie 95 mq); richiedeva infine visura attuale sintetica per soggetto relativa a Terreni e Fabbricati siti nel Comune di Bastia Umbra (PG) intestati all'Esecutato, _____, nato a _____, il _____, C.F. _____



- In data **14/11/2025**, il CTU riceveva tramite PEC dal Comune di Bastia Umbra, Ufficio Stato Civile (**Protocollo di uscita n. 41711 del 14/11/2025**), i Certificati di morte richiesti mediante PEC del 13/11/2025, Prot. n. 41552

(Allegato n. 1.14)

- In data **29/12/2025**, il CTU richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali di Perugia, Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra, **visura storica per immobile dei mappali distinti al Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Partt. nn. 506, 509, 513, 1117, 1138**, intestate all'Esecutato, nato a (), il , C.F.

- In data **31/12/2025**, il CTU richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali di Perugia, Area Organizzativa Omogenea: AGEDP - PG - Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Team Servizi 1 - Area Serv. Catast. e Cartograf. - UP - T - DP Perugia, dopo aver effettuato, previo appuntamento, le opportune indagini tecniche presso i Tecnici dell'Ufficio preposto sopra indicato in merito alla esattezza dei Dati di Superficie riportati in visura attuale e storica per immobile del bene oggetto di pignoramento, una Istanza avente ad oggetto: *Istanza di correzione immobile*,

Num. Protocollo: 0245566 (Allegato n. 1.15)

- In data **12/01/2026**, il CTU riceveva comunicazione mediante mail ordinaria dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Area Servizi Catastali e Cartografia, in merito alla evasione della *Istanza di correzione immobile*, riguardante il Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2, **Num. Protocollo: 0245566 (Istanza n. 3000/2026)**



(Allegato n. 1.16)

- In data **12/01/2026**, il CTU richiedeva ed otteneva presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi Catastali, le **visure telematiche** per immobile, **attuali e storiche**, comprensive dell'**ultimo atto di aggiornamento del 12/01/2026** (Variazione del 12/01/2026, Pratica n. PG0003001 in atti dal 12/01/2026, Aggiornamento Planimetrico (n. 3001.1/2026) del bene pignorato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub n. 2

- In data **24/01/2026**, il CTU presentava Istanza al GE *“circa l'inclusione nella Relazione di stima di un bene immobile (distinto al Catasto Terreni), non indicato nell'Atto di pignoramento, che rappresenta, di fatto, parte della corte circostante il bene immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, Proc. n. 128/2025 R.G.”*

(Allegato n. 1.17)

- In data **27/01/2026**, il CTU riceveva, mediante PEC, dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, provvedimento del GE relativo all'Istanza di istruzioni del CTU depositata in data 24/01/2026, che indica *“Il Giudice, Giulia Busti, **assegna alle Parti termine di dieci giorni ai fini del deposito di note scritte in ordine all'istanza in oggetto**”* (Allegato n. 1.18)

- In data **10/02/2026**, il CTU riceveva, mediante PEC, dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, provvedimento del GE, il quale *“Assegna a Stone SPV S.r.l. termine di giorni 10 dalla comunicazione del presente provvedimento, ai fini del deposito di note scritte in ordine ai chiarimenti richiesti dal CTU il 24/01/2026”* (Allegato n. 1.19)

- In data **20/02/2026**, il CTU riceveva, mediante PEC, dalla Cancelleria delle



Esecuzioni Immobiliari, atto di provvedimento del GE su Istanza del CTU depositata il 24/01/2026 a seguito delle Note depositate dal Debitore il 28/01/2026; Il GE dispone che ***“nel redigere la disposta perizia, il C.T.U. non includa nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento il terreno adiacente, distinto al Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 513, al censuario classato: incolto sterile, Superficie 95 mq, senza redditi (con annotazione di stadio: CORTE)”*** (Allegato n. 1.20)

- In data **27/02/2026** il CTU inviava, mediante PEC, al Comune di Bastia Umbra, Servizio SUAPE, una sollecitazione di evasione della Istanza di Accesso Atti al SUAPE del CTU, Prot. ingresso n. 38424 del 20/10/2025, relativamente alla richiesta, contenuta nella medesima Istanza, del Certificato di Agibilità/Abitabilità circa l'immobile pignorato (Prot. di ingresso Comune di Bastia Umbra n. 7604 del 27/02/2026)

(Allegato n. 1.21)

- In data **27/02/2026** il CTU riceveva, mediante posta elettronica ordinaria (e-mail ordinaria), dal Comune di Bastia Umbra, Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, Servizio Edilizia Privata, Geom. _____, la Licenza di Abitabilità di nuovo fabbricato, n. 24 del 14/01/1974 a nome Sig. _____ per fabbricato di sua proprietà posto in Bastia Umbra, Via San Lorenzo (Allegato n. 1.22).

Sulla base di quanto rilevato, il CTU è in grado di redigere la presente **Relazione di Stima**, che, per chiarezza, si articola nei capitoli di seguito delineati, quale Risposta al **Quesito** formulato dal G.E.



• **RISPOSTA AL QUESITO**

1. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia ai nn. 19841/14604 del 11/07/2025

A favore di

- Soggetto n. 1: **KERDOS SPV S.R.L.**

con sede in Milano (MI), Via Valtellina n. 15/17, codice fiscale 11924580969,

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

- Soggetto n. 1: _____, nato a _____ (____), il _____,
codice fiscale _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di

sono censiti al:

Catasto Fabbricati del Comune di **Bastia Umbra (PG)**, Indirizzo: Via Atene n. 88

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

- Catasto Fabbricati, Foglio n. **15**, Part. n. **355**, Sub **3**, Categoria **A/2** (Abitazione di tipo civile), Consistenza **7,5** vani, Indirizzo **Via Atene n. 88**, Piano **T-1**

Gli immobili sopra descritti sono sottoposti a pignoramento con le relative pertinenze ed i relativi frutti, per i diritti spettanti al Sig. _____ (C.F. _____

_____, nato a _____ (____) il _____, residente a _____

_____, _____

Unità negoziale n. 1:



Immobile n. 1 identificato nel corso della Relazione di Stima con il Riferimento alla Lettera "A"

- Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2, Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), Consistenza 7,5 vani, Indirizzo Via Atene n. 88, Piano T-1

Al Catasto Fabbricati risulta individuato con i seguenti identificativi:

Immobile n. 1 identificato nel corso della Relazione di Stima con il Riferimento alla Lettera "A"

Intestato a _____, nato a _____ () il _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà esclusiva per la quota di 1/1							
Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)							
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza vani	Dati di superficie: (mq)	Rendita (Euro)
15	355	2	A/3	2	7,5	Totale: 193 mq Totale escluse aree scoperte: 191 mq	426,08
Abitazione di tipo economico in Bastia Umbra, Via Atene n. 88, Piano: T-1							

I beni immobili, identificati con il Riferimento alla Lettera A, come sopra descritti, sono censiti al:

Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra (PG), Foglio n. 15, Part. n. 355,

Particella con destinazione: ENTE URBANO, Superficie: mq 360

(Area di enti urbani e promiscui):

Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra (PG)							
Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Superficie (mq)	Reddito	
						Dominicale	Agrario
15	355	-	-	ENTE URBANO	360		
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale I Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: Comune di Bastia Umbra (PG) Foglio n. 15 Particella n. 355							

Vedasi Allegato n. 2 "Documentazione Catastale":

- Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Estratto di mappa, Foglio n. 15,



Part. n. 355, Allegato n. 2.1

- Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Fabbricati, Visura attuale per immobile, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2 (abitazione di tipo economico), Allegato n. 2.2
- Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Fabbricati, Visura storica per immobile, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2 (abitazione di tipo economico), Allegato n. 2.3
- Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Visura attuale per immobile, Foglio n. 15, Part. n. 355 (Particella con destinazione: ENTE URBANO)

Allegato n. 2.4

- Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Visura storica per immobile, Foglio n. 15, Part. n. 355 (Particella con destinazione: ENTE URBANO)

Allegato n. 2.5

- Comune di Bastia Umbra (PG), Visura attuale sintetica per Soggetto; Terreni e Fabbricati siti nel Comune di Bastia Umbra (PG) intestati al Soggetto:

(C.F. _____) nato a _____ () il _____

Allegato n. 2.6

- Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Fabbricati, Elenco Immobili Fabbricati, Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Part. n. 355, Immobili: 2

Allegato n. 2.7

- Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2, Planimetria: Ultima planimetria in atti (Protocollo n. 5933.1/1995, data di presentazione 24/03/1995, in atti dal 21/11/1997), Allegato n. 2.8

Si precisa che il fabbricato pignorato è correttamente introdotto in mappa al Catasto Terreni ed accatastato al Catasto Fabbricati.

Non vi è piena corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale in atti e lo stato di fatto dei beni immobili oggetto di espropriazione.



Specificatamente,

- **Non** risulta **accatastamento** della **Soffitta dell'immobile esecutato, quale pertinenza esclusiva del medesimo (Sub 2)**, distinta al piano sottotetto.

- Si specifica inoltre che il vano scala, rappresentato negli elaborati grafici al P.T-1, (così come graficamente inserito nell'ultima planimetria catastale in atti, Protocollo n. 5933.1/1995, data di presentazione 24/03/1995, in atti dal 21/11/1997) e di fatto identificato al P.T-1 e al piano sottotetto, è **comune** ad altra proprietà, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 1 (non oggetto della presente Procedura di pignoramento immobiliare).

Si veda al riguardo l'**Atto di Compravendita** (e relativa Planimetria allegata "A") del 10 maggio 1979, Repertorio n. 91489, a rogito Notaio _____ con sede in _____ trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 17 maggio 1979 al numero di **Registro Generale 8159** e numero di **Registro Particolare 6004**, con il quale il Fabbricato rurale, da cui ha origine l'immobile oggetto della presente Procedura di pignoramento, già identificato al Foglio n. 15, Part. n. 355, è pervenuto a _____, nato a _____ (_____ il _____

_____ c.f. _____, per i diritti di 1/2 di piena proprietà e a

_____ nata a _____ (_____) il _____ c.f. _____

per i diritti di 1/2 in piena proprietà (**precedenti proprietari**).

Necessita pertanto l'**aggiornamento della documentazione catastale**.

Non risulta prodotto l'elaborato planimetrico.

2. SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Il compendio immobiliare cui appartiene il fabbricato oggetto di pignoramento, è rappresentato da un edificio uso residenziale, posto da terra a cielo, indipendente, caratterizzato da tre piani fuori terra e costituito da due unità abitative indipendenti



con parti comuni quali corte di pertinenza antistante il prospetto principale del fabbricato, che consente l'accesso ai beni immobili e il vano scale, distinto su tre livelli, che permette l'ingresso alle due unità abitative in cui è suddiviso l'edificio.

Risulta interessata dalla presente Procedura di Esecuzione immobiliare unicamente l'unità abitativa censita al: **Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 355, Sub 2.**

L'unità abitativa posta a confine con quella oggetto di pignoramento appartiene ad altra proprietà, non pignorata.

Il bene esecutato è delimitato in aderenza alla porzione di fabbricato interessata dalla Procedura in oggetto, **in corrispondenza dei lati nord-ovest e nord-est**, da un terreno della superficie catastale di **95 mq, di fatto costituente corte** del fabbricato pignorato e distinto al **Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Part. n. 513** (Particella con Qualità: Incolt Ster, senza redditi e riportante in Annotazione di stadio catastale: "Corte").

Si specifica che tale terreno (Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 513) di mq 95, come disposto con Atto di Provvedimento del GE a seguito di Istanza istruzioni depositata in data 24/01/2026 dal CTU in merito a chiarimenti circa l'inclusione o meno di tale particella di terreno, di fatto Corte, non indicato esplicitamente nell'Atto di pignoramento immobiliare, non è incluso nel compendio immobiliare oggetto della presente Procedura di Esecuzione forzata (Vedasi Allegato n. 1.20).

Il tutto posto in Via Atene, civico n. 88, Comune di Bastia Umbra (Perugia), Località San Lorenzo.

Questa ultima è una frazione della periferia sud-ovest del Comune di Bastia Umbra, posta mediamente a circa 190 m s.l.m., in zona territoriale omogenea "C/0" del



medesimo comune, ove sono presenti insediamenti sparsi nel territorio, confinante con la limitrofa e circostante zona agricola E (zona "E1" - *Zone agricole di pregio* e zona "E4" - *Zone agricole di rispetto del sistema fluviale*, del Comune di Bastia Umbra).

Il compendio interessato dalla presente procedura di Esecuzione Immobiliare è accessibile direttamente dalla Via Atene ed appartiene ad un'area urbanizzata che si dirama lungo tre vie di comunicazione principali: Via Atene, Via Praga e Via San Lorenzo, che, di fatto, costituisce una porzione di terreno di forma poligonale triangolare edificata in corrispondenza dei tre lati del triangolo formato.

San Lorenzo è una delle frazioni a sud di Bastia Umbra, posta a circa 2,5 km dal centro storico della città.

La medesima dista 2 km dall'ingresso in SS 75 e 2,8 km dalla stazione ferroviaria più vicina (Bastia Umbra).

La frazione è ben servita, sono presenti infrastrutture caratterizzanti l'urbanizzazione primaria e quelle relative all'urbanizzazione secondaria quali scuole, chiesa, centro sociale, parcheggi, strutture sportive (tennis, piscina, stadio comunale...), centri commerciali, verde pubblico, zone per attrezzature e servizi pubblici.

L'aeroporto Internazionale dell'Umbria - Perugia "*San Francesco d'Assisi*" si trova a circa 7,5 km.

La rete viaria secondaria e principale (SS75) permette il collegamento della frazione in oggetto alle principali città limitrofe, Bastia Umbra, Assisi, Bettona, Torgiano, Perugia (quest'ultima dista dalla medesima circa 16 km).

Per quanto concerne i servizi di trasporto pubblici, è disponibile la linea autobus garantita nelle fasce orario finalizzate ai tragitti/trasporti scolastici.



Il compendio immobiliare esecutato, cui si accede direttamente dalla strada comunale di Via Atene, contraddistinto al civico n. 88, è costituito da:

- un'abitazione posta su tre livelli, piano terra, primo e relativa soffitta al piano sottotetto, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2, con **antistante corte pertinenziale di accesso** al fabbricato abitativo, **comune** ad altra unità immobiliare (Sub 1), non pignorata, di altra proprietà.

La proprietà esecutata risulta recintata. Sul lato fronte strada (Via Atene), mediante recinzione costituita da un muretto realizzato in pietrame e sovrastante ringhiera in metallo, con passo carrabile provvisto di cancello in metallo.

Il fabbricato ad uso abitativo risulta edificato nella seconda metà degli anni '60, con Licenza n. 190/1965 (*Costruzione di casa colonica*), Protocollo n. 10021 del 05/10/1965 e successive modifiche intercorse successivamente negli anni.

L'edificio è costituito da due piani fuori terra, più un piano sottotetto.

Il piano terra risulta a destinazione d'uso: abitazione

Il piano primo risulta a destinazione d'uso: abitazione

Il piano sottotetto è rappresentato dalla soffitta

I due appartamenti, costituenti nell'insieme un'unica unità immobiliare (**Sub 2**), distinta da terra a cielo, con annesso locale soffitta di proprietà esclusiva al piano sottotetto, sono collegati internamente tra loro mediante rampe di scala e relativi pianerottoli, che rappresentano di fatto un bene comune (vano scala) ad unità immobiliare, non pignorata, di altra proprietà (Sub 1).

Al piano sottotetto, cui si accede tramite rampe di scala comune di cui sopra, vi è la soffitta, di cui **quota parte** risulta di proprietà esclusiva, annessa all'unità immobiliare abitativa esecutata (**Sub 2**); la medesima soffitta di pertinenza del Sub



2, non è rappresentata in planimetria catastale ultima in atti (**non è accatastata**); risulta tuttavia **identificata** nei titoli autorizzativi approvati presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Bastia Umbra (SUAPE); inoltre la soffitta al piano sottotetto è esplicitamente indicata nell'Atto di Provenienza e nell'Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Dott. Notaio dell'8 settembre 2009, Repertorio n. 243257/47041 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data **14 settembre 2009** al **numero Generale 24785** e al **numero Particolare 5483**, a favore di Banca delle Marche S.p.A. (c.f. 01377380421) **gravante su "porzione di fabbricato di civile abitazione da terra a cielo su due livelli *oltre a soffitta* [...]"** (Art. 5, Contratto di Mutuo Fondiario, Atto Notaio di Repertorio n. 243.257, Raccolta n. 47.041 del 08/09/2009, iscritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14 settembre 2009 al numero **Generale 24785** e al numero **Particolare 5483**).

Il piano terra ed il piano primo, **in planimetria catastale ed allo stato di fatto**, così come autorizzato dai titoli abilitativi reperiti presso il Comune di Bastia Umbra, SUAPE, risultano a destinazione d'uso abitativa.

L'edificio nel suo complesso presenta struttura portante verticale in muratura mista, con blocchi di mattoni in tufo, recentemente (2010) oggetto di manutenzione straordinaria al fine della realizzazione di extraspessore murario (del tipo "a cappotto"), intonacata e tinteggiata; l'immobile presenta struttura portante orizzontale caratterizzata da solai in latero-cemento; il solaio della copertura (soffitta al piano sottotetto) è costituito da travi in calcestruzzo, tavelle in laterizio. La copertura, anche essa oggetto di recente manutenzione straordinaria (anno 2010), presenta manto in tegole marsigliesi.



Gronde, canali, pluviali e discendenti, in rame, di recente sostituzione.

La porzione di fabbricato, posta da cielo a terra oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è posta sul lato più interno del lotto di terreno edificato rispetto all'ingresso dalla via principale, Via Atene.

È esposta prevalentemente verso sud-ovest (zona giorno) e nord-est (zona notte).

Presenta una terrazza posta al piano primo, oggetto di manutenzione straordinaria nell'anno 2010, per quanto concerne il rifacimento della pavimentazione.

Si accede al fabbricato mediante corte comune ad altra unità immobiliare non eseguita, che insieme a quella pignorata costituisce l'intero fabbricato (abitazione di tipo bifamiliare).

La corte è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di breccia.

Il fabbricato risulta recintato, munito di cancello carrabile in metallo, in comune, così come anche la corte e il vano scala dell'edificio, con altra unità immobiliare, non pignorata.

Dal punto di vista delle opere di finitura, l'unità abitativa eseguita si caratterizza per la presenza di portone di accesso dall'esterno, comune, in vetro e alluminio, infissi delle porte interne in legno, serramenti in legno, persiane delle finestre in alluminio al piano terra, finestre dotate di avvolgibili in pvc al piano primo, aperture con vetri doppi, pavimenti prevalentemente in monocottura al piano terra, pavimenti in laminato di parquet al piano primo, pavimenti e rivestimenti verticali in ceramica nei bagni, posti rispettivamente, il primo al piano terra ed un secondo bagno al piano primo.

L'abitazione è dotata di caldaia alimentata a gas metano, con radiatori in ghisa.

L'appartamento al piano terra che fa parte della medesima unità immobiliare (Sub 2), non è collegato direttamente dall'interno all'appartamento posto al piano



primo.

Infatti, si accede a questo ultimo solo mediante rampe di **scala, interne, comuni anche** ad altra unità immobiliare, non eseguita (Sub 1).

In precedenza, infatti, l'intero fabbricato, al quale appartiene il compendio immobiliare eseguito (ex fabbricato rurale, che, a partire dalla fine degli anni '60, ha subito varie modifiche e cambi di destinazione d'uso al piano terra: varianti alla Licenza edilizia originaria del 1965, un successivo ampliamento del 1973, un condono edilizio ed una recente manutenzione straordinaria), era di proprietà di un unico intestatario, che, successivamente (anno 1979) ha venduto **parte** dello stesso al proprio fratello e relativa coniuge (questi ultimi in regime di comunione legale dei beni); tale bene immobile posto da cielo a terra (**Sub 2**) e oggetto della presente procedura di espropriazione forzata, attualmente appartiene per la piena proprietà, quale bene personale, all'Esecutato.

I due appartamenti posti al piano terra e piano primo sono rispettivamente costituiti da una zona giorno formata da salone e angolo cottura disposti in un unico ampio locale, un bagno con finestra (lato nord-ovest) e due camere da letto esposte a nord-est. In una della due camere distinte al piano terra, mediante realizzazione di una parete divisoria in cartongesso (tramezzo), è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio, senza finestra, non rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti. L'edificio presenta altezza complessiva misurata alla gronda pari a 7,20 m.

Altezza del fabbricato misurata al colmo pari a 9,60 m.

Il piano sottotetto, cui si accede mediante rampe di scala interna, quale bene in comune ad altra unità immobiliare **non pignorata (Sub 1)**, è rappresentato da una soffitta che si trova allo stato grezzo, suddivisa in due locali mediante muro portante, munita di aperture dotate di infissi, finestre e persiane in alluminio in



corrispondenza dei prospetti sud-ovest e nord-est dell'edificio.

Questa ultima risulta non intonacata, non pavimentata (è presente battuto di cemento), provvista di solo allaccio elettrico, non di quello idrico.

Il tutto in buono stato di conservazione, data anche la recente ristrutturazione (manutenzione straordinaria dell'anno 2010).

Esposizione prevalente dell'immobile ad uso abitativo da cielo a terra:

- Sud-ovest (prospetto): zona giorno
- Nord-est (retrospetto): zona notte

Si accede al fabbricato pignorato tramite corte di pertinenza comune ad altra unità immobiliare non esecutata, caratterizzata dalla presenza di breccia.

Si specifica che la corte pertinenziale di proprietà esclusiva dell'Esecutato, distinta al Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Part. n. 513, quale di fatto risulta dalle verifiche eseguite dal CTU sulla scorta della documentazione catastale e delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia (Conservatoria dei Registri Pubblici Immobiliari) analizzati:

- Visura storica per immobile, Comune di Bastia Umbra, Catasto Terreni, Foglio n. 15, Particella n. 513, Qualità Classe: Incolt Ster, Superficie: 95 mq, senza redditi (Ultimo atto di aggiornamento: Variazione d'Ufficio del 20/09/2021 Pratica n. PG0079433 in atti dal 20/09/2021 RETTIFICA QUALITÀ PER INCOERENZA CATASTALE IN.CA D2 (n. 935.1/2021)

- Ispezione ipotecaria ordinaria: Elenco sintetico delle formalità gravanti su immobile distinto al: Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 15, Part. n. 513,

posta in aderenza al lato nord-ovest e al lato nord-est dell'unità immobiliare



abitativa pignorata (Particella n. 355, Sub 2),

non risulta inserita nell'Atto di Pignoramento in oggetto, e non è inclusa nel compendio immobiliare esecutato, come peraltro chiarito e disposto dal GE, con Atto di Provvedimento del 20/02/2026, a seguito di Istanza istruzioni depositata dal CTU in data 24/01/2026 (Vds. Allegato n. 1.20).

Si precisa che, nel corso della **Relazione di Stima**, per maggiore chiarezza, come già esplicitato al Capitolo 1 (*Esatta individuazione dei beni*) e come richiesto nel Quesito al punto 3, interlinea 2, i **beni immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato saranno identificati con Riferimento alla Lettera A** e gli accessori della medesima Lettera con un numero progressivo, come di seguito meglio descritti:

Immobile identificato con Riferimento alla Lettera "A"

- Catasto Fabbricati, Comune di Bastia Umbra, Foglio n. **15**, Part. n. **355**, Sub **2**, Categoria **A/3 (Abitazione di tipo economico)**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**, Rendita Euro: **426,08**, Indirizzo Via Atene n. 88, Piano T-1;

I beni immobili, identificati con il Riferimento alla **Lettera A**, come sopra descritti, sono censiti al:

Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra (PG), Foglio n. 15, Part. n. 355,
Particella con destinazione: ENTE URBANO, Superficie: mq 360,

(Area di enti urbani e promiscui):

Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra (PG)							
Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Superficie (mq)	Reddito	
						Dominicale	Agrario
15	355	-	-	ENTE URBANO	360		
Area di enti urbani e promiscui, Partita speciale 1							



3. TITOLO DI PROPRIETÀ

La **consistenza immobiliare** descritta al Capitolo 1 (*"Esatta individuazione dei beni"*) e rappresentata dai beni oggetto della presente Procedura di Esecuzione immobiliare, risulta di **proprietà** di:

- _____, nato a _____ () il _____ Cod. Fisc.: _____
_____, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà,

relativamente all'**Unità negoziale n. 1** costituita dagli immobili di seguito indicati:

- **Immobile n. 1 (Rif. Immobile Lettera "A")**

Comune: Bastia Umbra (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 15, Part. n. 355,

Sub 2, Categ. A/3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 7,5 vani,

Indirizzo: Via Atene, n. civico 88, Piano T-1

A _____, come sopra identificato, per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà bene personale l'immobile distinto al NCEU Foglio n. 15 Particella n. 355 Subalterno n. 2, è pervenuto per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio _____ del 22 maggio 2008 Repertorio n. 238074/44196 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 24 maggio 2008 al **numero di Registro Generale 18096** e numero di **Registro Particolare 10294**, da _____ nata _____ () in data _____ c.f. _____ per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, _____ nato a _____ () in data _____ c.f. _____ per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Bastia Umbra (PG).

- **A seguito del decesso della Sig.ra** _____, vi è stato il ricongiungimento di usufrutto del 03/08/2012, Voltura n. 7794.1/2017 - Pratica n. PG0066830 in atti dal



12/06/2017, con conseguente modifica della quota di 1/1 del diritto di usufrutto in capo al solo Sig.

- A seguito del decesso del Sig. _____ vi è stato il **ricongiungimento di Usufrutto del 11/11/2020, Voltura n. 3849.1/2021 - Pratica n. PG0036134** in atti dal 05/05/2021, **in capo al Sig. _____ con riespansione del diritto di proprietà esclusiva per la quota 1/1**

• **ATTO tra vivi di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (COSTITUZIONE DI RENDITA VITALIZIA MEDIANTE ALIENAZIONE DI IMMOBILI)** del **22/05/2008**, Numero di Repertorio 238.074 Raccolta n. 44.196, Notaio _____ con sede in _____, **Registro Particolare n. 10294, Registro Generale n. 18096**, trascritto in data **24/06/2008**

Immobili:

Unità Negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune: Bastia Umbra (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 15, Particella n. 355, Subalterno n. 2, Natura: A/3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 7,5 vani, Indirizzo: Via Atene

Unità Negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune: Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 15, Particella n. 1138, Subalterno n. 2, Natura: Terreno, Consistenza 1 are 45 centiare, Indirizzo: Via Atene

Immobile n. 2

Comune: Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 15, Particella n. 513,



Subalterno n. 2, Natura: Terreno, Consistenza 95 centiare, Indirizzo: Via Atene

Immobile n. 3

Comune: Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 15, Particella n. 1117,
Subalterno n. 2, Natura: Terreno, Consistenza 24 are 85 centiare, Indirizzo: Via
Atene

Immobile n. 4

Comune: Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 15, Particella n. 509,
Subalterno n. 2, Natura: Terreno, Consistenza 4 are 15 centiare, Indirizzo: Via
Atene

Immobile n. 5

Comune: Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 15, Particella n. 506,
Subalterno n. 2, Natura: Terreno, Consistenza 21 are 60 centiare, Indirizzo: Via
Atene

**N.B.: Si precisa che gli immobili identificati alla Unità Negoziale n. 2 non sono
inclusi nella presente Procedura di Esecuzione Immobiliare.**

Soggetti a Favore:

- **Soggetto n. 1** (In qualità di Acquirente): _____, nato il _____ a _____
(_____), Codice Fiscale _____

**relativamente a TUTTE le unità negoziali, per il diritto di nuda proprietà
per la quota di 1/1, in regime di Bene Personale**

Soggetti Contro:

- **Soggetto n. 1** (In qualità di Venditore): _____, nata il _____ a _____
(_____), Codice Fiscale _____

**Relativamente a TUTTE le unità negoziali, per il diritto di Usufrutto (con diritto
di accrescimento)**



per la quota di 1/2, in regime di **Comunione Legale dei beni** Con

(Soggetto n. 2)

- **Soggetto n. 2** (In qualità di Venditore):, nato il a
.....), Codice Fiscale

Relativamente a TUTTE le unità negoziali, per il diritto di **Usufrutto** (con diritto di accrescimento)

per la quota di 1/2, in regime di **Comunione Legale dei beni** Con

(Soggetto n. 1)

Ulteriori informazioni:

"[...] I signori e dichiaravano di volersi riservare, con espresso diritto di accrescimento tra di loro, relativamente agli immobili in oggetto, il diritto di usufrutto generale vitalizio restando espressamente dispensati dall'obbligo della cauzione e dell'inventario. [...]"

Si segnala ricongiungimento di Usufrutto del 11/11/2020 Pubblico Ufficiale

Sede Bastia Umbra (PG) - IN MORTE Voltura n. 2349.1/2021 -

Pratica n. PG0036134 in atti dal 05/05/2021

Si segnala ricongiungimento di Usufrutto del 03/08/2012 Pubblico ufficiale

Sede BASTIA UMBRA (PG) - IN MORTE DI Voltura n.

7794.1/2017 - Pratica n. PG0066830 in atti dal 12/06/2017

(Vds. Allegati nn. 3.1, 3.2, **Atto di Provenienza e Nota di trascrizione dell'Atto di Cessione di Diritti Reali a titolo oneroso**, Registro Generale n. 18096, Registro Particolare n. 10294, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 24/06/2008, Notaio Dott. di

); **Certificato di Morte** di deceduta il, registro degli atti di morte del Comune di Bastia Umbra, Anno 2012, Numero 65, Parte I Serie



Ufficio I; **Certificato di Morte** di _____ deceduto il _____ registro _____ degli atti di morte del Comune di Bastia Umbra, Anno 2020, Numero 126, Parte I Serie Ufficio I).

4. STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare pignorato oggetto della presente Procedura di Esecuzione, distinto in Via Atene n. 88, 06083, Comune di Bastia Umbra (PG), allo stato attuale, risulta **occupato dal proprietario Esecutato, che vi risiede** con il relativo **nucleo familiare**.

(Vds. Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia Protocollo Ufficio Anagrafe Comune di Bastia Umbra n. ANPR: 2996756225 del **13/11/2025**, Prot. uscita n. **41606** del **13/11/2025**, Prot. ingresso n. 41553 del 13/11/2025, Allegato n. 4.1).

5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla documentazione agli atti del Fascicolo telematico della Procedura, Es. Imm. n. 128/2025 R.G., e specificatamente sulla scorta del **Certificato Notarile** ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c. a cura del Notaio Dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco d'Assisi n. 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 11/07/2025, e dalle note rilevate presso i predetti Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare di Perugia, e sulla base delle ricerche effettuate successivamente dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativamente agli immobili pignorati risultano le seguenti **Formalità**:



Trascrizioni

- N. **10294** del **24/06/2008**, Registro Generale n. 18096, Repertorio n. 238.074/44.196 del 22/05/2008, **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**, Notaio di ()

Immobili:

Unità Negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune: Bastia Umbra (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 15, Particella n. 355,
Subalterno n. 2, Natura: A/3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 7,5 vani,
Indirizzo: Via Atene

Unità Negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune: Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 15, Particella n. 1138,
Subalterno n. 2, Natura: Terreno, Consistenza 1 are 45 centiare, Indirizzo: Via
Atene

Immobile n. 2

Comune: Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 15, Particella n. 513,
Subalterno n. 2, Natura: Terreno, Consistenza 95 centiare, Indirizzo: Via Atene

Immobile n. 3

Comune: Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 15, Particella n. 1117,
Subalterno n. 2, Natura: Terreno, Consistenza 24 are 85 centiare, Indirizzo: Via
Atene

Immobile n. 4

Comune: Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 15, Particella n. 509,
Subalterno n. 2, Natura: Terreno, Consistenza 4 are 15 centiare, Indirizzo: Via



Atene

Immobile n. 5

Comune: Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 15, Particella n. 506,
Subalterno n. 2, Natura: Terreno, Consistenza 21 are 60 centiare, Indirizzo: Via
Atene

Soggetti a Favore:

- **Soggetto n. 1** (In qualità di Acquirente): _____, nato il _____ a _____
(_____) Codice Fiscale _____

**relativamente a TUTTE le unità negoziali, per il diritto di nuda proprietà
per la quota di 1/1, In regime di Bene Personale**

Soggetti Contro:

- **Soggetto n. 1** (In qualità di Venditore): _____, nata il _____ a _____
(_____) Codice Fiscale _____

**Relativamente a TUTTE le unità negoziali, per il diritto di Usufrutto (con diritto
di accrescimento)**

**per la quota di 1/2, in regime di Comunione Legale dei beni Con
(Soggetto n. 2)**

- **Soggetto n. 2** (In qualità di Venditore): _____, nato il _____ a _____
(_____), Codice Fiscale _____

**Relativamente a TUTTE le unità negoziali, per il diritto di Usufrutto (con diritto
di accrescimento)**

**per la quota di 1/2, in regime di Comunione Legale dei beni Con
(Soggetto n. 1)**

Ulteriori informazioni:

"Il Signor _____ costituiva in favore dei signori _____ e _____"



una rendita annua di euro 3.600 - tremilaseicento - per tutta la durata della vita dei signori e da corrispondersi con le modalità di cui appresso la rendita vitalizia, come sopra costituita, verrà corrisposta al domicilio del creditore in rate mensili uguali e costanti posticipate, di euro 300 ciascuna, con scadenza alla fine di ogni mese a cominciare dalla data del 30 giugno 2008 detta somma sarà soggetta a rivalutazione qualora si verificchino aumenti del costo della vita superiori al 10 per cento - dieci per cento - annuo. Qualora si verifichi tale aumento, da riscontrarsi sulla base degli indici del costo della vita, pubblicati dal Bollettino dell'Istituto di statistica, si procederà ad un corrispondente aumento della rendita stessa, senza compenso di franchigia. Nello stesso modo si procederà per gli ulteriori aggiornamenti. I signori e dichiaravano di volersi riservare, con espresso diritto di accrescimento tra di loro, relativamente agli immobili in oggetto, il diritto di usufrutto generale vitalizio restando espressamente dispensati dall'obbligo della cauzione e dell'inventario. [...]"

(Vds. Allegato n. 5.1)

- N. **14604** del 11/07/2025, Registro Generale n. **19841**, Repertorio n. 2937 del 23/06/2025, **Verbale di Pignoramento Immobili**

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1:

- Catasto Fabbricati, Foglio n. **15**, Part. n. **355**, Sub **2**, Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), Consistenza 7,5 vani, Indirizzo Via Atene n. 88, Piano T-1;

Soggetti a Favore:

Soggetto n. 1:

KERDOS SPV S.R.L. con sede in Milano (MI), **codice fiscale 11924580969**



Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetti Contro:

Soggetto n. 1:

_____, nato il _____ a _____ (____), codice fiscale _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni:

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 75.754,99
oltre ad interessi e spese.

(Vds. Allegato n. 5.2)

Iscrizioni

- N. 5483 del 14/09/2009, Registro Generale n. 24785, Repertorio n. 243257/47041

del 08/09/2009, Notaio _____ con sede in _____ (____), **IPOTECA**

VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Dati relativi all'ipoteca:

Specie dell'ipoteca: **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Capitale: **€ 120.000,00**

Tasso interesse annuo: **6,153 %**

Totale: **€ 240.000,00**

Durata: **30 anni**

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1:

Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub



2, Categ. A/3 - Abitazione di tipo economico, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, R.C.

Euro 426,08, Indirizzo Via Atene n. civico 88, Piano T-1

Soggetti a Favore:

Soggetto n. 1 (Creditore Ipotecario):

BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona (AN), Via Menicucci
n.4/6, **codice fiscale 01377380421**,

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetti Contro:

Soggetto n. 1 (Debitore Ipotecario):

nato il _____ a _____ (), **codice fiscale** _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di
1/1

Soggetto n. 2 (Terzo Datore di Ipoteca):

_____, nata il _____ a _____ (), **codice fiscale** _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 (Terzo Datore di Ipoteca):

_____, nato il _____ a _____ (), **codice fiscale** _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/2

Debitori Non Datori di Ipoteca:

Soggetto n. 1 (Debitore Non Datore):

nata il _____ a _____ (), **codice fiscale** _____



Ulteriori informazioni:

"[...] La parte mutuataria si obbligava per sé, per i propri successori ed aventi causa, in via solidale ed indivisibile fra loro, a restituire alla Banca la somma che le è stata erogata col sistema dell'ammortamento mediante pagamento di n. 360 - trecentosessanta - mensilità posticipate, al tasso annuo nominale fisso del 6,153 per cento lo stesso tasso veniva applicato per la determinazione degli interessi di preammortamento. Dette rate mensili vengono - attualmente - determinate in euro 731,31 - settecentotrentuno e trentuno centesimi - ed avranno scadenza l'ultimo giorno di ogni mese. Ciascuna rata è composta di una quota crescente di capitale e decrescente di interessi, computati questi sulla somma di capitale gradualmente residua, come indicato nel piano di ammortamento allegato sotto la lettera C. Il mutuo entrerà in ammortamento a partire dal 30 settembre 2009. La prima rata di ammortamento dovrà essere soddisfatta il 31 ottobre 2009 e così successivamente, senza interruzione ed integralmente di mese in mese, fino alla totale estinzione del mutuo. [...]"

(Vds. Allegato n. 5.3)

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite dal CTU in data 22/10/2025, 07/01/2026 e 26/02/2026, **con aggiornamento al 25/02/2026, non risultano formalità successive** a quelle riportate nel Certificato Notarile agli atti, a cura del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE) datato 11/07/2025 e depositato nel Fascicolo telematico.

(Vds. Allegati nn. 5.4, 5.5, 5.6)

6. ALTRE INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI, EVENTUALI CAUSE IN CORSO

Gli immobili esegutati non costituiscono Condominio



7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Si delinea, di seguito, la cronistoria della **provenienza nel ventennio dei beni eseguiti** sopra indicati (Vds. Capitolo 1 della Relazione di stima "*Esatta individuazione dei beni*") **intestati** per:

- **il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, quale bene personale, a**

, nato a () il , codice fiscale

Storia ipotecaria:

Sulla scorta della Certificazione Notarile emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c. redatta dal Dottor Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE) alla via di San Francesco d'Assisi n.6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 11/07/2025, e dalle Note rilevate presso i predetti Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare di Perugia, relativamente all'immobile di seguito descritto

Immobile n. 1

Comune di **Bastia Umbra (PG)**, Catasto Fabbricati:

- Abitazione di tipo economico, Categoria A/3 alla Via Atene n. 88, di vani 7,5 riportato nel NCEU al Foglio 15, Particella 355, Subalterno 2, rendita € 426,08

Attuale proprietario:

nato a () in data Cod. Fisc.

per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà, quale bene personale,**

• A nato a () in data Cod. Fisc.



per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, bene personale, l'immobile NCEU Foglio n. 15, Particella n. 355 Subalterno 2, è pervenuto per atto notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio

del 22 maggio 2008 Repertorio n. 238074/44196 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 24 giugno 2008 al numero di Registro Generale 18096 e numero di Registro Particolare 10294 da _____ nata a _____ i () in data _____ Cod. Fisc. _____

I per i diritti pari a 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni, _____ nato a _____ i () in data _____ Cod. Fisc. _____

per i diritti pari a 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel Comune di Bastia Umbra (PG).

Il quadro "D" riporta: "[...] I Signori _____ e _____ dichiaravano di volersi riservare, con espresso diritto di accrescimento tra di loro, relativamente agli immobili in oggetto, il diritto di usufrutto generale vitalizio restando espressamente dispensati dall'obbligo della cauzione e dell'inventario. [...]".

- Si segnala ricongiungimento di usufrutto del 11/11/2020 Pubblico Ufficiale Sede Bastia Umbra (PG) - IN MORTE DI _____ Voltura n. 3849.1/2021, Pratica n. PG0036134 in atti dal 05/05/2021

- Si segnala ricongiungimento di usufrutto del 03/08/2012 Pubblico Ufficiale Sede Bastia Umbra (PG) - IN MORTE DI _____ Voltura n. 7794.1/2017, Pratica n. PG0066830 in atti dal 12/06/2017.

• A _____ nato a _____ (PG) in data _____ Cod. Fisc. _____ per i diritti pari a 1/2 in piena proprietà e a _____ a _____ nata a _____ () in data _____ Cod. Fisc. _____

per i diritti pari a 1/2 in piena proprietà del Fabbicato rurale da cui



deriva l'immobile oggetto di procedura, già identificato al Foglio n. 15, Particella n. 355, è pervenuto per Atto di Compravendita del 10 maggio 1979 Repertorio n. 91489 Notaio _____ con sede in _____ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 17 maggio 1979 al numero di Registro Generale 8159 e numero di

Registro Particolare 6004, da _____, nato il _____ a _____

Ulteriori Informazioni:

"[...] Il Signor _____ vende con tutte le garanzie di legge:

- ai coniugi Signori _____ e _____ che accettano e comperano in comune ed in parti uguali fra di loro:

a) *porzione di fabbricato rurale posto in Comune di Bastia Umbra, Loc. S. Lorenzo distinto in Catasto Rustico di detto Comune al Foglio n. 15 con la particella 355 di mq 830 (ottocentotrenta) senza redditi, costituita da una stalla e una cantina al piano terreno da un vano di ingresso, cucina, sala da pranzo, due camere da letto e bagno al primo piano e da una vasta soffitta al sottotetto;*

- *Il tutto come meglio risulta delimitato in blue nella planimetria che esaminata ed approvata dalle parti firmata da queste e da me Notaio viene allegata al presente atto sotto la lettera "A".*

La porzione di casa rurale venduta si distinguerà in Catasto con la particella 355/sub. B. [...]

b) *Alcuni appezzamenti di terreno posti ove sopra e distinti in catasto Rustico al Foglio 14 con la particella 54, al Foglio 15 con le particelle 260 (già 260/a), 506 (già 260/d), 509 (già 260/g), 510 (già 260/h), 513 (già 355/c), 514 (già 355/d) e 515 (già 260/b - a sua volta derivata dalla 504/b) della superficie complessiva di ha 1.25.20 (ettari uno, are venticinque, centiare venti) [...].*



*Tali beni risultano contornati in **blue** nella citata planimetria.*

c) La quota di comproprietà di 1/2 (una metà) restando l'altra metà al venditore stesso, sopra:

- terreni costituenti l'area del fabbricato di cui alla lettera a) e gli spiazzi circostanti, distinti in Catasto rustico del Comune di Bastia Umbra, al Foglio 15 con le particelle 355 (già 355/a) 508 (già 260/f) e 511 (già 260/i) per una superficie complessiva di Ha 0.04.50 (are quattro, centiare cinquanta) col reddito dominicale di Lire 4,75 ed agrario di Lire 2,38, a confine con acquirente, venditore, strada salvo altri

*Tali beni risultano velati e contornati in **giallo** nella citata planimetria [...]*

(Vds. **Certificazione Notarile** a cura del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 11/07/2025, Allegato n. 6.1)

8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITÀ

In merito alla **regolarità edilizia e urbanistica** dei beni oggetto della presente Procedura di Esecuzione immobiliare ed alla relativa presenza di agibilità degli stessi, il CTU in data **19/10/2025** e **10/11/2025** effettuava mediante PEC, nonché, previo appuntamento, al fine di potere avere anche pareri esperti e competenti, recandosi direttamente presso gli Uffici Tecnici Comunali preposti, Istanze per l'Accesso agli Atti e Documenti Amministrativi relativi a pratiche edilizie e successiva richiesta di integrazione delle medesime per evasione parziale dei documenti amministrativi prodotti dal Comune di Bastia Umbra e per richiesta di integrazioni e chiarimenti tecnici, presso il Settore SUAPE, Ufficio Edilizia privata ed Ufficio Urbanistica (**Prott. di ingresso del Comune di Bastia Umbra nn. 38424 del 20/10/2025 e n. 41042 del 10/11/2025 "Istanza di integrazione**



referimento Prot. n. 38424 del 20.10.2025 - Accesso Atti Pratiche Edilizie (SUAPE) per CTU Proc. n. 128.2025 R.G.)

In data 05/11/2025 e successivamente in data 13/11/2025, da quanto potuto visionare ed analizzare con l'aiuto dei Tecnici preposti al SUAPE (Ufficio Edilizia privata) del Comune di Bastia Umbra (PG), gli immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato, risultano edificati mediante i **titoli abilitativi** di seguito descritti, dei quali si è provveduto ad eseguire copia semplice:

Lotto n. 1

- Immobile identificato alla **Lettera "A": Abitazione** distinta al P.T-1 con relativo **accessorio** (locale *Soffitta* al piano sottotetto)

(Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2)

- **Titolo: LICENZA EDILIZIA n. 190 del 08/11/1965, Pratica Protocollo n. 10021 del 05/10/1965**

Richiedente:

Oggetto: *"Costruzione di un fabbricato di civile abitazione sulla strada Butine - S. Lorenzo"*

Localizzazione: Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 260

Progettista: Per. Agr.

Descrizione opere (Relazione Tecnica):

Il fabbricato in questione verrà costruito su fondazioni in pietrame affogato su malta cementizia a q.li 2,50 di cemento tipo 600. Per un'altezza di m 1 sarà realizzata una muratura in pietrame a cortina, mentre le rimanenti mura in blocchetti di tufo dello spessore di cm 30. I solai saranno del tipo misto ed avranno un'altezza di cm 18 e 20 compresa la soletta extradossale.

I pavimenti saranno in mattonelle comuni ed il fabbricato sarà munito di porte,



finestre e serramenti avvolgibili. Il tetto sarà in travi in cemento prefabbricate munite di tavelle e tegole marsigliesi. Il fabbricato sarà intonacato sia nei prospetti esterni, quanto nei prospetti interni; sarà munito degli impianti igienici, idraulici ed elettrici ovunque si rendano necessari.

Per ciò che riguarda la fornitura dell'acqua potabile, essa verrà attinta da un pozzo già esistente nella proprietà, mentre per lo scolo delle acque luride, si provvederà mediante una fossa biologica e da questa con una fognatura in tubi di cemento del ø 30 si raggiungerà la concimaia che sarà posta alla distanza di m 30 dal fabbricato di abitazione"

(Vds. Allegato n.7.1)

- **Titolo: LICENZA EDILIZIA n. 92 del 16/03/1966, Pratica Protocollo n. 2687 del del 14/03/1966**

Richiedente:

Oggetto: *"Variazioni al progetto di un fabbricato rurale, approvato in data 8/11/1965 con Licenza Edilizia n. 10021"*

Localizzazione: Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 260

Progettista: Per. Agr.

Descrizione opere (Relazione tecnica):

"Muratura in pietrame e blocchetti di tufo spessore cm 30 tetto in travi in cemento armato prefabbricate solai SAP NP 20 pavimenti comuni; infissi e porte finestre ed avvolgibili tinteggio nei prospetti interni ed esterni"

(Vds. Allegato n.7.2)

- **Titolo: LICENZA EDILIZIA n. 459 del 05/11/1973, Pratica Protocollo n. 13991 del 18/10/1973**

Richiedente:



Oggetto: "Ampliamento fabbricato di abitazione in San Lorenzo"

Localizzazione: Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 355

Progettista: Per. Agr.

Descrizione opere (Relazione tecnica):

"L'ampliamento consiste nella costruzione di un garage al piano terra, nonché di n. 2 camere e w.c. al piano primo. L'opera verrà realizzata con muratura di blocchetti di tufo su fondazioni di calcestruzzo con pietrame affogato in misura del 30%. I solai saranno del tipo misto in SAP o similari; il tetto in travi di c.a. prefabbricate munito di tavelloni e tegole marsigliesi. Verranno posti in opera pavimenti comuni, intonaci, infissi, impianto igienico-sanitario".

(Vds. Allegato n. 7.3)

- **Titolo:** CONCESSIONE EDILIZIA n. 227 del 01/07/1978, Pratica Protocollo n. 6800 del 19/06/1978

Richiedente:

Oggetto: "Costruzione di una recinzione"

Localizzazione: Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 355

Progettista: Geom.

Descrizione opere:

"Rete metallica e paletti di cemento, colonne in pietrame 0,4 x 0,4; passo carrabile largo m 3,50; passo pedonale largo m 1,20; muretto in pietrame h cm 40, cancellata in ferro".

(Vds. Allegato n. 7.4)

- **Titolo:** CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA CONDONO EDILIZIO n. 1221 del 04/10/1994, Protocollo n. 5597 del 29/03/1986 per costruzione annesso - cambio destinazione d'uso da stalla in



abitazione

Richiedente:

Oggetto: *“Costruzione annesso - Cambio destinazione d’uso da stalla in abitazione”*

Localizzazione: Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 355 - 509

Progettista: Geom.

Descrizione opere (Relazione tecnica):

“La proprietà in cui insiste il fabbricato oggetto del Condono è pervenuta agli attuali proprietari mediante regolare atto di compravendita, tale proprietà essendo sprovvista di annessi per svolgere l’attività agricola, il proprietario costruiva un fienile con attigua rimessa attrezzi delle dimensioni di m 6,00 x 7,05.

Non possedendo quindi la regolare Licenza Edilizia per tale annesso, che risulta ancora da introdurre al Catasto Terreni, chiede ai sensi e per gli effetti della Legge n. 47/85 la sanatoria per tale annesso. Per quanto riguarda le opere interne effettuate al piano Terra del fabbricato rurale, consistono nell’aver cambiato destinazione d’uso dell’ambiente adibito a stalla bovini in un vano da m 6,80 x 4,00 destinato a cucina rustica, un bagno da m 1,65 x 2,80 e da un corridoio da m 1,65 x 4,00. Opere queste eseguite nell’anno 1976 con materiali e tecniche usate in quel periodo, di qualità e rifiniture ordinarie [...]”.

(Vedasi Allegato n. 7.5)

- **Titolo:** CONCESSIONE EDILIZIA n. 164 del 12 giugno 1992, Protocollo n. 7829 del 24/04/1992 per la esecuzione di Cambio di Destinazione d’Uso di un locale al P.T. e modifica alle aperture esterne

Richiedente:

Oggetto: *“Cambio di destinazione d’uso di un locale al P.T. e modifica alle*



aperture esterne"

Localizzazione: Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 355

Progettista: Geom.

Descrizione opere (Relazione tecnica):

"L'attuale cantina, verrà trasformata in due locali abitativi. Per la loro realizzazione, verrà eseguito in solaio in latero cemento sul quale verrà eseguita pavimentazione. Verranno eseguiti gli intonaci, l'impianto elettrico, e tutti gli oneri perché l'opera risulti completamente agibile ed abitabile".

(Vedasi Allegato n. 7.6)

- **Titolo: CONCESSIONE EDILIZIA n. 91 del 22 aprile 1995, Protocollo n. 2778 del 11/02/1995 per l'esecuzione dei lavori di Cambio Destinazione d'Uso di un locale al piano terra con variazioni esterne**

Richiedente: e

Oggetto: *"Cambio di destinazione d'uso di locali al P.T. con variazioni esterne"*

Localizzazione: Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 355

Progettista: Geom.

Descrizione opere (Relazione tecnica):

*e residenti in Comune di - Fraz.
- Via , n. hanno necessità di procedere alla sistemazione di una parte del piano terra del loro fabbricato. I lavori consistono nel cambio di destinazione d'uso dei locali posti nel retro del fabbricato per modo che da stalla bovini, divengano due camere da letto. Per questa ragione, hanno dato allo scrivente l'incarico di procedere alla progettazione di quanto sopra, per cui lo scrivente ha progettato di realizzare un capace solaio in latero-cemento ventilato alla stessa quota di quello attualmente esistente nei limitrofi locali già abitativi.*



Ha previsto altresì di procedere all'apertura di n. 2 porte sul muro centrale del fabbricato al fine di poter dare l'accesso ai locali in progetto. Le opere interne consistono nella realizzazione dei tramezzi divisori, degli intonaci interni, dell'impianto elettrico sottotraccia, nella posa in opera di pavimenti ed infissi interni ed esterni.

Inoltre, è prevista anche la modifica delle finestre esterne, e tutto quanto sopra indicato, è meglio precisato nei grafici ai quali la presente relazione, viene allegata. Le opere in progetto, non comportano aumenti di volume, né di superfici interne".

(Vedasi Allegato n. 7.7)

• **Titolo: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. 42 del 27 maggio 2010, Riferimento Protocollo n. 11728 del 03 maggio 2010 per intervento di straordinaria manutenzione fabbricato e realizzazione cappotto esterno**

Richiedente:

e

Oggetto: "Straordinaria manutenzione fabbricato e realizzazione cappotto esterno"

Localizzazione: Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 355

Progettista: Geom.

Descrizione opere (Relazione tecnica):

"UBICAZIONE

Il fabbricato oggetto di intervento è ubicato su di un'area sita nel Comune di Bastia Umbra nella Fraz. di S. Lorenzo e distinta catastalmente al N.C.T. al Foglio di Mappa n. 15 Part. n. 355.

L'immobile ricade nel P.R.G. vigente come area "Co" di Via Atene.

Il fabbricato è suddiviso tra due proprietà, come così pure la corte esterna ad



esclusione della rata di terreno che interessa il prospetto ed il viale di accesso all'edificio che risultano essere comuni.

STATO DEI LUOGHI

Il fabbricato realizzato alla fine degli anni '60, è stato ampliato nella prima metà degli anni '70.

Successivamente sono stati eseguiti dei lavori, regolarmente autorizzati.

Lo stesso ha struttura portante in muratura, si sviluppa su tre livelli, di cui il piano terra è primo destinato ad abitazione; il piano secondo a pertinenze e soffitte.

Il collegamento ai piani è garantito da un vano scala comune posizionato all'interno del fabbricato stesso posto in posizione centrale.

Precedenti edilizi:

- D.I.A. Prot. 16260 del 16/06/2009

DESCRIZIONE INTERVENTO

I lavori da realizzare consisteranno in alcuni interventi di straordinaria manutenzione (copertura) e interventi di miglioramento dell'isolamento termico dell'edificio ai fini del risparmio energetico; essenzialmente si possono riassumere in:

- sostituzione canali e discendenti di gronda;
- rimaneggiamento manto di copertura e apposizione guaina impermeabilizzante;
- rifacimento pavimentazione terrazzi;
- modifica apertura della finestra del vano scala in corrispondenza del prospetto principale ed installazione di una tettoia in legno per la protezione dell'accesso al fabbricato
- realizzazione di rivestimento termico esterno del tipo "a cappotto" dello spessore pari a cm 5 finalizzato al miglioramento del confort ambientale e al risparmio



energetico senza aumento della volumetria urbanistica e superficie utile coperta (ai sensi dell'art. 37 L.R. 1/2004), inoltre non si computa lo spessore per la realizzazione dell'isolamento ai fini della distanza tra confini ed edifici esistenti (ai sensi dell'art. 23-24 del Regolamento Regionale n. 9 del 03.11.2008).

Infine le pareti esterne saranno tinteggiate con colori tenui sulla gamma delle terre del luogo [...]"

"Parere favorevole con indicazioni di mantenere la forma e tipologia della pensilina esistente in quanto più coerente con i caratteri del fabbricato.

La tinteggiatura dovrà essere campionata"

Sopralluogo del 09.09.2010 "Parere favorevole al campione n. 1456 del catalogo ditta ".

(Vedasi Allegato n. 7.8)

Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

In merito alla **regolarità urbanistica ed edilizia**, esaminati i titoli autorizzativi prodotti dal Comune di Bastia Umbra, Settore Edilizia ed Urbanistica, concernenti l'immobile pignorato, distinto al Catasto Fabbricati, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2, e censito al Catasto Terreni al Foglio n. 15, Part. n. 355, si ritiene che il **compendio immobiliare oggetto di esecuzione sia regolare.**

- Agli atti risulta per il medesimo la **Licenza di Abitabilità di nuovo fabbricato n. 24 del 14/01/1974**, a nome del Sig. _____, per vani n. 7 (sette)

(Vds. Allegato n. 7.9)

Non sono stati reperiti, presso il Comune di Bastia Umbra, Servizio SUAPE, Certificati di Agibilità successivi a quello sopra indicato.

Per quanto concerne la regolarità catastale, necessita un aggiornamento, in quanto non è accatastata la soffitta al piano sottotetto e circa il vano scala, in base agli



elaborati grafici (ultima planimetria in atti del 24/03/1995 in atti dal 21/11/1997 n. 5933.1/1995, Notifica n. 7946/1997), non risulta che si tratta di bene comune con l'unità immobiliare (Sub 1) adiacente, di altra proprietà, non oggetto della presente Procedura di pignoramento. Inoltre, al piano terra dell'unità immobiliare abitativa pignorata, Sub 2, una camera da letto è stata divisa, mediante realizzazione di una parete divisoria in cartongesso (tramezzo), al fine di creare un piccolo vano ripostiglio, senza finestra.

- Dalla consultazione del **vigente P.R.G. del Comune di Bastia Umbra, Piano Regolatore Generale – Parte Strutturale e Parte Operativa** - l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare è posta in zona “Co”, che, in base alle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, VARIANTE AI P.P.E. AREE C/0**, Approvata con DCC n. 49 del 29/06/2005 e successiva modifica approvata con DCC n. 39 del 08/08/2018 **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**, è caratterizzata da, come indicato all'Art. 1 “*Il P.R.G. classifica aree C/0 gli insediamenti esistenti, sparsi nel territorio, caratterizzati da una crescita spontanea che non hanno assunto la dignità di centri o nuclei residenziali di vicinato, come normati all'art. 21 delle NTA di PRG (modificato con DCC 4/2016)*”

Vincoli sovraordinati individuati (Tavola QCV_1 PRG 2016 DP)

“Il sistema dei vincoli sovraordinati e comunali”:

- Area caratterizzata da: “*Pozzo di captazione ad uso idropotabile e fascia di rispetto (DPR 236/88)*”

PRG 2016 - STRUMENTO “Carta idrogeologica: Reticolo idrografico, vulnerabilità degli acquiferi, interferenza aree attività estrattive con circolazione idrica profonda”



Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento PUT 2000 (L.R. 24/03/2000 n. 27)

- Area caratterizzata da: "Vulnerabilità estremamente elevata ed elevata"

9. FORMAZIONE DEI LOTTI E CONFINI

In considerazione del fatto che i beni oggetto di stima sono composti da un **unico compendio immobiliare** costituito da una *abitazione*, da cielo a terra, quale porzione di un edificio bifamiliare, confinante lungo il lato nord-est dell'immobile pignorato con proprietà altrui (Sub 1) ed articolato su tre livelli:

- appartamento al piano terra (Sub 2);
- appartamento al piano primo (Sub 2);
- soffitta al piano sottotetto (parte) di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare esecutata (Sub 2);

il tutto dotato di **corte pertinenziale comune** al Sub 2 e al Sub 1 (unità immobiliare di altra proprietà non oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare), con ingresso agli appartamenti mediante vano scala, quale bene comune ad altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento,

il CTU prevede la vendita in **un unico lotto**, così formato:

LOTTO N. 1

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1 quale bene personale spettante al Sig. nato a () il								
Cod. Fisc.								
su una Porzione di fabbricato ad uso abitativo composta da:								
-Appartamento sito al piano terra composto da ingresso/disimpegno, locale soggiorno, due camere da letto, bagno,								
-Appartamento sito al piano primo composto da ingresso/disimpegno, locale soggiorno, due camere da letto, bagno,								
con annesso, in proprietà esclusiva, un locale soffitta al piano sottotetto, e								
avente quale <u>bene comune</u> : vano scala al P.T-1 e piano sottotetto e Corte pertinenziale al P.T								
Il tutto così distinto:								
Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra (PG)								
Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita



A	15	355	2	A/3	2	7,5 vani	Totale: 193 mq Totale escluse aree scoperte: 191 mq	Euro 426,08
Indirizzo: Via Atene n. 88, Piano: T-1 Particelle corrispondenti al Catasto Terreni Comune di Bastia Umbra (PG), Foglio n. 15, Part. n. 355								

Mappale terreno correlato all'immobile eseguito sopra indicato

Riferimento immobile indicato con la Lettera "A":

Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra (PG) Area di enti urbani e promiscui			
Foglio	Part.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha.are.ca
15	355	ENTE URBANO	360
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Unità immobiliari corrispondenti al Catasto Fabbricati Comune di Bastia Umbra (PG) Foglio n. 15 Particella n. 355			

CONFINI LOTTO N. 1:

Riferimento Immobile Lettera "A":

, , , , , Via Atene,
 salvo se altri

10. DESCRIZIONE ANALITICA

Il compendio immobiliare pignorato rappresenta una porzione di fabbricato, posta da terra a cielo, che fa parte di una abitazione edificata a metà degli anni '60, ex fabbricato rurale, distinta su due livelli, oltre al piano sottotetto.

È situato in zona periferica del Comune di Bastia Umbra, dal cui centro storico dista circa 2,5 km.

L'immobile appartiene dal punto di vista urbanistico alla zona territoriale omogenea "C/0", descritta in Variante P.P.E. PRG Parte strutturale - Parte Operativa del Comune di Bastia Umbra, nelle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 1 come area caratterizzata da "insediamenti esistenti, sparsi nel territorio, caratterizzati da una crescita spontanea che non hanno assunto la dignità di centri



o nuclei residenziali di vicinato, come normati all'art. 21 delle NTA di PRG (modificato con DCC 4/2016".

L'area in oggetto è ubicata in zona pressoché prevalentemente agricola, pianeggiante, a circa 190 m s.l.m., non distante dalla zona industriale di Bastia Umbra e dall'ingresso in superstrada SS75, dotata dei principali servizi, nonché delle infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'abitato in oggetto, posto in Frazione San Lorenzo, risulta dall'incrocio di tre vie comunali, Via Atene, Via Praga e Via San Lorenzo, lungo le quali sono state edificate, nel tempo, abitazioni prevalentemente di tipo indipendente.

Si accede al compendio immobiliare pignorato, direttamente da Via Atene, contraddistinto al civico n. 88.

Il fabbricato abitativo, del tipo bifamiliare, di cui solo la porzione immobiliare più interna (Sub 2) rispetto all'ingresso da Via Atene è oggetto di esecuzione immobiliare, è dotato di recinzione in metallo posta su muretto realizzato in pietrame, passo carrabile di larghezza pari a m 3,50, con cancello in metallo, del tipo elettrico e passo pedonale, anche esso dotato di cancello in metallo.

La corte comune, distinta alla particella n. 355, della superficie (esclusa l'area di sedime del fabbricato abitativo) di circa 168 mq, risulta caratterizzata dalla presenza di breccia.

Il fabbricato abitativo, ex fabbricato rurale edificato nel 1966 mediante titolo autorizzativo (Licenza edilizia), costituito anticamente da piano terra ad uso agricolo (stalle e cantina) e dal piano primo ad uso abitativo, nel tempo ha subito ampliamenti, cambi di destinazione d'uso, un condono edilizio che ha previsto un cambio di destinazione d'uso del piano terra e una recente manutenzione straordinaria.



L'immobile inizialmente di proprietà del Sig. _____ è stato, nel tempo, oggetto di una compravendita e diviso in due unità immobiliari distinte, da terra a cielo, separate dal vano scala comune, posto questo ultimo in posizione baricentrica rispetto al fabbricato abitativo, che allo stato attuale si presenta come una abitazione di tipo bifamiliare divisa in due unità immobiliari separate, Sub 1 e Sub 2 (oggetto di pignoramento) poste entrambe su due livelli, piano terra e piano primo più un piano sottotetto, caratterizzato dalla presenza di una vasta soffitta divisa in due locali separati, annessi rispettivamente, in proprietà esclusiva, al Sub 1 e al Sub 2 pignorato.

Il fabbricato intero presenta struttura portante verticale in muratura, costituita da blocchi in tufo dello spessore di cm 30, su fondazioni di calcestruzzo con pietrame affogato in misura del 30%.

Recentemente (anno 2010) è stato realizzato con DIA n. 42/2010 l'extraspessore murario di cm 5 (di tipo "a cappotto"), al fine della coibentazione dell'edificio, per il miglioramento del confort ambientale e del risparmio energetico, senza apporto di aumento della volumetria urbanistica e della superficie coperta.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo.

La struttura portante orizzontale dell'edificio presenta solai in latero-cemento.

La copertura è caratterizzata da travi di c.a. prefabbricate, munite di tavelle e tegole marsigliesi. Questa ultima, mediante manutenzione straordinaria del 2010, è stata oggetto di rimaneggiamento del manto di copertura e apposizione di guaina impermeabilizzante; sono inoltre state sostituite le vecchie gronde, canali e discendenti, con nuove gronde in rame.

Il fabbricato abitativo è dotato nel suo complesso di due terrazze distinte al piano primo, di cui solo quella posta sul lato più interno dell'immobile, esposta a sud-



ovest, appartiene all'unità immobiliare (Sub 2) oggetto del presente pignoramento.

Anche le terrazze sono state recentemente ristrutturate (anno 2010) per quanto concerne il rifacimento della pavimentazione delle medesime.

Si accede all'immobile esecutato mediante portone di ingresso in vetro con infissi in alluminio direttamente dalla pertinenziale corte comune. L'edificio abitativo è caratterizzato da un ampio androne di ingresso comune e da un vano scala comune ad altra unità immobiliare non pignorata, posto centralmente rispetto alla pianta dell'edificio, che separa le due unità immobiliari da cui è costituito.

Mediante alcuni gradini di scala realizzati con pavimento in graniglia, parapetto in ferro e corrimano in legno si accede al piano terra costituito dalla unità immobiliare esecutata (Sub 2) e dalla unità immobiliare (Sub 1) di altra proprietà, non oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare identificata con il Subalterno n. 2 è posta su due livelli, piano terra e piano primo con annessa soffitta al piano sottotetto; presenta ingressi separati e collegati dal vano scala comune anche al Sub 1.

Si accede all'appartamento posto al piano terra mediante portone in legno massello.

L'appartamento si sviluppa a partire dal corridoio/disimpegno centrale in una zona giorno orientata a sud-ovest e una zona notte con affaccio a nord-est.

La zona giorno è composta da soggiorno con angolo cottura e si sviluppa in un unico ampio locale.

La zona notte è caratterizzata da una camera da letto matrimoniale e da una seconda camera da letto. Da questa ultima, mediante realizzazione di una parete divisoria in cartongesso (tramezzo), è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio, senza finestra, non rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (datata 24/03/1999, n. Prot. 5933.1/1995, in atti dal 21/11/1997, Notifica n. 7946/1997).



Sul lato nord-est (lato corto dell'edificio) è presente il bagno, dotato di finestra.

I pavimenti al piano terra sono in monocottura per quanto concerne il soggiorno, corridoio, camera da letto matrimoniale.

La seconda camera da letto presenta pavimento in laminato di parquet.

Il bagno con finestra, dotato di vasca, lavabo, tazza, bidet, è caratterizzato da rivestimenti verticali e pavimento in ceramica.

I serramenti sono in legno massiccio, infissi in legno alle finestre, dotate di doppi vetri, con persiane in alluminio.

Il soggiorno è dotato di caminetto ad aria, radiatori in ghisa in tutti i locali, caldaia a gas metano.

Si accede mediante vano scala, quale bene comune al Sub 1 (non pignorato), al piano primo.

L'appartamento distinto al piano primo è caratterizzato da ingresso tramite portone in legno massiccio.

L'immobile è speculare all'abitazione posta al piano terra.

Un corridoio centrale separa la zona giorno da quella notte.

Il soggiorno è costituito da un angolo cottura e ampio salone, caratterizzato da pavimento laminato di parquet. La zona notte è costituita da due camere da letto matrimoniali, dotate di pavimento in laminato di parquet così come anche il corridoio/disimpegno centrale.

Il bagno è dotato di finestra con affaccio a nord-ovest, è caratterizzato dalla presenza di doccia, lavabo, tazza e bidet. Pavimenti e rivestimenti verticali in ceramica.

Le aperture sono dotate di infissi in legno, doppi vetri alle finestre, munite di avvolgibili in pvc.



I serramenti dei locali del piano primo sono in legno massiccio.

La zona giorno presenta due finestroni, uno in corrispondenza dell'angolo cottura ed un secondo in corrispondenza della sala, con accesso diretto alla terrazza, caratterizzata da pavimento di recente sostituzione realizzato con materiale antigelivo, parapetto in ferro.

Riscaldamento mediante caldaia a gas metano, radiatori in tutti i locali del primo piano in ghisa.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione.

Tramite rampa di scala comune, si accede al piano sottotetto caratterizzato dalla presenza della soffitta, annessa in proprietà esclusiva all'unità immobiliare pignorata.

L'ingresso è costituito da una porta in metallo. Il locale soffitta è allo stato grezzo, con mattoni in tufo a vista, non pavimentato, non tinteggiato, né intonacato. Presenta muro divisorio, che la separa parzialmente in due locali di diversa lunghezza e superficie.

La soffitta è caratterizzata da solaio costituito da tavelloni in laterizio e travi in c.a. È munita di apertura poste sul lato sud-ovest e sul lato nord-est; le medesime presentano infissi in legno, vetro semplice alle finestre, persiane in alluminio.

La soffitta è dotata di allaccio elettrico, non è provvista di allaccio idrico.

L'unità immobiliare eseguita distinta al Sub 2 (abitazione al piano terra e al piano primo) è munita di tutti gli allacci: idrico, elettrico, termico, idrico-sanitario.

È presente allaccio idrico all'acquedotto comunale esistente.

-Altezza interna Appartamento al P.T, Sub 2:	2,85 m
-Altezza interna Appartamento al P.1, Sub 2:	2,95 m
-Altezza interna media massima Soffitta al Piano sottotetto, Sub 2:	2,63 m



**-Superficie commerciale unità immobiliare abitativa distinta al Sub 2 (P.T-1)
con annessa, in proprietà esclusiva, Soffitta al Piano sottotetto: 193 mq**

Per quanto concerne piante, prospetti, sezioni, superfici nette dei singoli locali dell'unità immobiliare identificata alla Lettera "A", Lotto n. 1, Sub 2, P.T-1, vedasi Allegati nn. 7.3-7.6-7.7 "Documentazione Edilizia".

Il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Esposizione prevalente porzione di fabbricato ad uso abitativo distinto al Subalterno 2: sud/ovest-nord/est

Il compendio immobiliare pignorato risulta occupato dall'esecutato, che vi risiede e dal relativo nucleo familiare, che vi risiede.

CONFINI LOTTO N. 1:

Riferimento Immobile Lettera "A":

, , , , Via Atene,
salvo se altri

11. ALTRE VERIFICE (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

12. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

Il compendio immobiliare esecutato non costituisce Condominio, pertanto non ci sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

13. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

Per la stima degli immobili il Tecnico ha applicato il **metodo sintetico-comparativo**, determinando il valore unitario per confronto diretto con i prezzi realizzati nella zona considerata, per beni simili, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati ed assumendo opportune informazioni presso le Agenzie Immobiliari, i Tecnici e gli Operatori esperti nel



settore immobiliare che esercitano nella zona in oggetto, in merito a recenti compravendite di immobili con simili caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Si è fatto inoltre riferimento, quale fonte indiretta aggiuntiva alle informazioni e dati diretti di compravendite recenti, alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), 1° semestre 2025 e al Listino Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, IV Trimestre 2025.

Nella determinazione di tali valori unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni eseguiti descritti in precedenza.

In particolare, si è tenuto conto della **consistenza complessiva**, del **grado di finitura**, dello **stato di conservazione** e di **manutenzione**, dell'**età** e della **stabilità delle costruzioni**, del **pregio architettonico**, della **dotazione di servizi**, dell'**ubicazione**, della **conformità alle normative edilizie, urbanistiche, paesaggistiche e catastali**, dei **vincoli urbanistici**, della **disponibilità**, della **destinazione d'uso**.

Si determinerà inizialmente il valore ordinario del compendio immobiliare del Lotto n. 1 e di seguito si applicherà una opportuna **detrazione** al valore ordinario per stabilire il valore reale del bene.

La **detrazione** viene applicata al valore di mercato ordinario del compendio immobiliare pignorato **per spese di aggiornamento e regolarizzazione catastale, nonché per l'assenza di garanzia per vizi e per eventuali vizi occulti del bene stimato.**

Si precisa che il valore unitario del fabbricato è riferito alla **superficie commerciale**, cioè a lordo delle mura di proprietà interne e perimetrali esterne (fino a 50 cm), e considerando il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.



La superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie.

La superficie delle terrazze è computata nella misura del 25%.

La stima viene eseguita senza beni mobili.

Il valore di stima degli immobili comprende il valore dei beni comuni pertinenziali (corte e vano scala), comprende inoltre l'area di sedime del fabbricato.

Nella determinazione del valore unitario effettivo applicato alla superficie commerciale dell'immobile, quale **correzione** del medesimo rispetto ai beni simili presi a confronto in merito alla *presenza di spazi esterni*, si è tenuto conto del fatto che il bene in oggetto è privo su due lati di corte, considerato che il terzo lato è in aderenza a fabbricato di altra proprietà; ne deriva pertanto che lo stesso dispone solo del lato di accesso, fattore limitante per una unità abitativa in edificio di tipo bifamiliare.

Di seguito si riporta la **Tabella** riepilogativa dei **beni, valori unitari, diritti di proprietà, Valore del Lotto n. 1**, quale base d'asta:

LOTTO N. 1:

Immobile Rif. lett. "A" (Porzione di fabbricato indipendente ad uso: Abitazione)								
DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 quale bene personale, spettante a nato a () il (C.F.), su un'unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un fabbricato posto in Bastia Umbra (PG), alla Via Atene n. 88, e precisamente:								
- Appartamento distinto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, corridoio/disimpegno;								
- Appartamento distinto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, corridoio/disimpegno;								
con annesso accessorio in proprietà esclusiva rappresentato da un locale soffitta al piano sottotetto e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili (vano scala e pertinenziale corte di accesso antistante il fabbricato).								
Il tutto così distinto:								
Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra (PG)								
Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza vani	Dati di superficie: (mq)	Rendita Euro
A	15	355	2	A/3	2	7,5	Totale: 193 mq	426,08



								Totale: escluse aree scoperte: 191 mq	
Abitazione di tipo economico in Bastia Umbra, Via Atene n. 88, Piano: T-I Necessita eseguire aggiornamento e regolarizzazione al Catasto Fabbricati degli elaborati grafici (ultima Planimetria in atti Prot. n. 5933.1 del 24/03/1995 in atti dal 21/11/1997)									
Porzione di Fabbricato indipendente ad uso abitativo distinto al P.T-1, con annesso, in proprietà esclusiva, locale soffitta al piano sottotetto; il tutto censito al Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2 (P.T-1); <u>sono compresi i diritti sulle</u> <u>parti comuni (vano scala),</u> <u>sono compresi i diritti sulle</u> <u>parti comuni rappresentati</u> <u>dalla corte pertinenziale</u> <u>antistante il fabbricato e</u> <u>compresa l'area di sedime</u> <u>del fabbricato (C.T.</u> <u>Comune di Bastia Umbra,</u> <u>Foglio n. 15, Part. n. 355,</u> <u>particella con qualità:</u> <u>ENTE URBANO,</u> <u>superficie: mq 360)</u> (il Valore Unitario è comprensivo dei diritti di competenza sulle parti comuni)	€/mq	1.000,00	x	mq	193	=	€	193.000,00	
TOTALE VALORE DI MERCATO DI PORZIONE DI FABBRICATO INDIPENDENTE SU DUE PIANI (PIANO TERRA E PIANO PRIMO) AD USO ABITAZIONE, CON ANNESSA SOFFITTA AL PIANO SOTTOTETTO IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA C.F. Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2 (P.T-1) <u>compresi i diritti sulle parti comuni (vano scala)</u> e compresa la corte pertinenziale comune antistante il fabbricato, inclusa l'area di sedime del fabbricato (Catasto Terreni, Foglio n. 15, Part. n. 355, particella con qualità: ENTE URBANO, superficie: mq 360)								€	<u>193.000,00</u>

TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 1 (IL VALORE COMPRENDE I DIRITTI DI COMPETENZA SULLE PARTI COMUNI)	€	<u>193.000,00</u>
---	---	-------------------

Al Valore ordinario necessita apportare una **detrazione** per determinare l'attuale
 Valore reale del Lotto n. 1.

Detrazione:

Spese di aggiornamento e di regolarizzazione catastale, assenza di garanzia per
vizi e per eventuali vizi occulti del bene stimato, a tutela dell'acquirente.

Il CTU valuta tale detrazione in considerazione delle spese di regolarizzazione ed



aggiornamento catastale e considerata inoltre l'assenza di garanzia per vizi e per eventuali vizi occulti dei beni immobili pignorati, a tutela dell'acquirente, in misura pari al **10%** del **Valore ordinario di stima** del compendio immobiliare esecutato, rappresentato dal **Lotto n. 1**:

- Detrazione: $0,10 \times € 193.000,00 =$ € 19.300,00

Totale Valore reale del Lotto n. 1:

(Valore Ordinario: € 193.000,00 - Valore detrazione: € 19.300,00)

(€ 193.000,00 - € 19.300,00) = € 173.700,00

VALORE LOTTO N. 1 = € 173.700,00

Prezzo base: € 173.700,00

(Euro centosettantatremilasettecento//00)

14. INDIVIDUAZIONE DEI COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITÀ

Il pignoramento del compendio immobiliare oggetto della presente **Relazione di Stima**, costituito da un **unico Lotto** come sopra identificato, comprendente l'**immobile** individuato nel corso della presente Relazione di Stima con il riferimento alla **Lettera "A"**

Lotto n. 1:

-**Immobile** identificato con la **Lettera "A"**: Fabbricato ad uso **Appartamento** distinto al P.T-1, con annessa, quale accessorio di proprietà esclusiva, Soffitta al piano sottotetto.

Mappale Terreno correlato all'immobile esecutato come sopra identificato (Riferimento Lettera: "A"):

Catasto Terreni Comune di Bastia Umbra (PG), Foglio n. 15, Part. n. 355, Particella con qualità: Ente Urbano, Superficie 360 mq.

grava.



Sul diritto di piena proprietà, quale bene personale, per la quota di 1/1 spettante a _____, nato a _____ () il _____ Cod. Fisc. _____, è quindi oggetto di esecuzione immobiliare la piena proprietà dell'immobile pignorato, distinto al Lotto n. 1, come sopra intestato ed identificato.

15. ALLEGATI

n. 1) Comunicazioni e richieste atti

- 1.1 – Nomina del GE con Quesito di Stima in data 04/09/2025
- 1.2 – Accettazione incarico del 06/09/2025
- 1.3 – C.T.U., PEC del 16/09/2025, comunicazione inizio operazioni peritali all'Avv. _____, fissate per il giorno 29/09/2025, ore 15:30, sul posto, Via Atene n. 88, Comune di Bastia Umbra (PG)
- 1.4 – C.T.U., PEC del 16/09/2025, comunicazione inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario, IVG, fissate per il giorno 29/09/2025, ore 15:30, sul posto, Via Atene n. 88, Comune di Bastia Umbra (PG)
- 1.5 – C.T.U., Raccomandata A.R. del 16/09/2025, comunicazione all'Esecutato relativa all'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 29/09/2025, ore 15:30, sul posto, Via Atene n. 88, Comune di Bastia Umbra (PG)
- 1.6 – C.T.U., Avviso di Ricevimento del 02/10/2025, relativo alla Raccomandata contenente la comunicazione di inizio delle operazioni peritali sul posto inviata all'Esecutato in data 16/09/2025
- 1.7 – C.T.U., Istanza Accesso Atti Pratiche Edilizie (SUAPE) per CTU, Esec. Imm. n. 128/2025 (Tribunale civile di Perugia), Protoc. ingresso Comune di Bastia Umbra n. 38424 del 20/10/2025
- 1.8 – C.T.U., Istanza di integrazione Accesso Atti Pratiche Edilizie Protoc. n. 38424



del 20/10/2025 (Comune di Bastia Umbra, SUAPE) per CTU, Esec. Imm. n. 128/2025 (Tribunale civile di Perugia), Protoc. ingresso Comune di Bastia Umbra n. 41042 del 10/11/2025

1.9 - CTU, Istanza mediante PEC del 10/11/2025, presso lo Studio Notarile del Dott. _____, con sede in _____ (_____), al fine di ottenere copia semplice dell'Atto di provenienza (Atto pubblico: *Cessione di diritti reali a titolo oneroso*, a rogito del Dott. _____, con sede in _____ - _____) degli immobili pignorati, Repertorio n. 238074/44196 del 22/05/2008, trascritto a Perugia il 24/06/2008, Registro Generale n. 18096, Registro Particolare n. 10294

1.10 - Studio Notarile del Dott. _____, con sede in _____ (_____), invio alla PEC del CTU di copia semplice dell'Atto di provenienza richiesto dal CTU in data 10/11/2025 (Atto pubblico: *Cessione di diritti reali a titolo oneroso*, a rogito Dott. _____, con sede in _____ - _____, Repertorio n. 238074/44196 del 22/05/2008, trascritto a Perugia il 24/06/2008, Registro Generale n. 18096, **Registro Particolare n. 10294**)

1.11 - C.T.U., Istanza Comune di Bastia Umbra, Ufficio Anagrafe, per richiesta di Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia per CTU Es. Imm. n. 128/2025 R.G. (Tribunale civile di Perugia) - Protocollo ingresso Comune n. 41553 del 13/11/2025

1.12 - Comune di Bastia Umbra, Ufficio Anagrafe, invio mediante PEC quale risposta alla Istanza del C.T.U., Protocollo n. 41606 del 13/11/2025, del Certificato richiesto (oggetto: Prot. N. 41606 del 13/11/2025 - Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia per C.T.U. Es. Imm. n. 128/2025 R.G. Tribunale civile di Perugia)

1.13 - C.T.U., Istanza Comune di Bastia Umbra, Ufficio Stato Civile, per richiesta



di Certificato di morte di _____ e di _____ (rispettivamente padre e madre dell'Esecutato) - Protocollo ingresso Comune n. 41552 del 13/11/2025

1.14 - Comune di Bastia Umbra, Ufficio Stato Civile, invio mediante PEC quale risposta alla Istanza del C.T.U. (Protocollo n. 41552 del 13/11/2025), del Certificato richiesto (oggetto: Invio Certificato di morte di _____ - _____), Protocollo n. 41711 del 14/11/2025

1.15 - C.T.U., Istanza Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali di Perugia, Area Organizzativa Omogenea: AGEDP - PG - Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Team Servizi 1 - Area Serv. Catast. e Cartograf. - UP-T-DP Perugia, avente ad Oggetto: *Istanza di correzione immobile*, **Num. Protocollo: 0245566 del 31/12/2025**

1.16 - Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Area Servizi Catastali e Cartografia, **comunicazione di evasione Istanza n. 3000/2026** (*Istanza di correzione immobile*, riguardante il Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2, **Num. Protocollo: 0245566 del 31/12/2025**)

1.17 - CTU, deposito del 24/01/2026 di Istanza istruzioni al GE "*circa l'inclusione nella Relazione di stima di un bene immobile (distinto al Catasto Terreni), non indicato nell'Atto di pignoramento, che rappresenta, di fatto, **parte** della corte circostante il bene immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, Proc. n. 128/2025 R.G.*"

1.18 - Provvedimento del G.E. del 27/01/2026 relativo all'Istanza istruzioni del CTU depositata in data 24/01/2026, che indica "*Il Giudice, Giulia Busti, **assegna alle Parti termine di dieci giorni ai fini del deposito di note scritte in ordine all'istanza in oggetto***"



- 1.19 – Provvedimento del GE del 10/02/2026 il quale *“Assegna a Stone SPV S.r.l. termine di giorni 10 dalla comunicazione del presente provvedimento, ai fini del deposito di note scritte in ordine ai chiarimenti richiesti dal CTU il 24/01/2026”*
- 1.20 – Atto di provvedimento del GE del 20/02/2026 su Istanza del CTU depositata il 24/01/2026, a seguito delle Note depositate dal Debitore il 28/01/2026. Il GE *“dispone che, nel redigere la disposta perizia, il C.T.U. non includa nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento il terreno adiacente, distinto al Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 513, al censuario classato: incolto sterile, Superficie 95 mq, senza redditi (con annotazione di stadio: CORTE)”*
- 1.21 – CTU, richiesta mediante PEC del 27/02/2026, di integrazione della Istanza del CTU, Protoc. n. 38424 del 20/10/2025, Comune di Bastia Umbra, SUAPE, circa la verifica della presenza di Certificato di Agibilità per immobile oggetto di Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 128/2025 R.G.
- 1.22 – Comune di Bastia Umbra, e-mail ordinaria al CTU, Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, Servizio Edilizia Privata, Geom. _____ invio della copia della Licenza di Abitabilità n. 24 del 14/01/1974 dell'immobile ubicato in Via S. Lorenzo - Bastia Umbra (PG)
- n. 2) Documentazione Catastale**
- 2.1 – Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Estratto di mappa, Foglio n. 15, Part. n. 355
- 2.2 – Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Fabbricati, Visura attuale per immobile, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2 (abitazione di tipo economico)
- 2.3 – Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Fabbricati, Visura storica per immobile, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2 (abitazione di tipo economico)



2.4 – Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Visura attuale per immobile, Foglio n. 15, Part. n. 355 (Particella con destinazione: ENTE URBANO)

2.5 – Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Terreni, Visura storica per immobile, Foglio n. 15, Part. n. 355 (Particella con qualità: ENTE URBANO)

2.6 – Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Visura attuale sintetica per Soggetto (), C.F. , nato a (), il ()

2.7 – Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Fabbricati, Elenco Immobili Fabbricati distinti al: Foglio n. 15, Particella n. 355 (Immobili n. 2)

2.8 – Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2, Planimetria, ultima planimetria in atti, Via Atene n. 88, Piano T-1 (Protocollo n. 5933.1/1995 del 24/03/1995 in atti dal 21/11/1997, Notifica n. 7946/1997)

n. 3) Atto di provenienza degli immobili

3.1 – Titolo di Proprietà: Atto di provenienza dei beni oggetto di esecuzione forzata mediante pignoramento immobiliare: Atto di COSTITUZIONE DI RENDITA VITALIZIA MEDIANTE ALIENAZIONE DI IMMOBILI del 22/05/2008, Numero di Repertorio 238074/44196, Registro Particolare n. 10294 e Registro Generale n. 18096 e trascritto il 24/06/2008

3.2 – Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **Ispezione ordinaria, Nota di trascrizione dell'ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**, Registro Generale n. 18096, **Registro Particolare n. 10294**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 24/06/2008, Notaio Dott. di ()



n. 4) Documentazione anagrafica

4.1 – Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia
Protocollo Ufficio Anagrafe Comune di Bastia Umbra n. ANPR: 2996756225 del
13/11/2025, Prot. uscita n. 41606 del 13/11/2025, Prot. ingresso n. 41553 del
13/11/2025

n. 5) Documentazione Ipotecaria

5.1 – Ispezione ipotecaria ordinaria, **Nota di trascrizione Registro Particolare n.**
10294 del 24/06/2008, Registro Generale n. 18096, Repertorio n. 238.074/44.196
del 22/05/2008, ATTO TRA VIVI; DESCRIZIONE: **CESSIONE DI DIRITTI**
REALI A TITOLO ONEROSO, Notaio _____ di _____ ()

5.2 – Ispezione ipotecaria ordinaria, **Nota di Trascrizione Registro Particolare n.**
14604 del 11/07/2025, Registro Generale n. 19841, Repertorio n. 2937 del
23/06/2025, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

5.3 – Ispezione ipotecaria ordinaria, **Nota di Iscrizione Registro Particolare n.**
5483 del 14/09/2009, Registro Generale n. 24785, Repertorio n. 243257/47041 del
08/09/2009, **IPOTECA VOLONTARIA** (Concessione a Garanzia di Mutuo
Fondiaro)

5.4 – Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità
Immobiliare, Ispezione ordinaria Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto
Fabbricati, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2 (*Aggiornamento Elenco sintetico delle
formalità al 21/10/2025*)

5.5 – Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità
Immobiliare, Ispezione ordinaria per soggetto (PG), _____ nato a _____
() il _____, Codice Fiscale _____ (*Aggiornamento Elenco
sintetico delle formalità al 05/01/2026*)



5.6 – Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ordinaria Comune di Bastia Umbra (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2 (*Aggiornamento Elenco sintetico delle formalità, con esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate, al 25/02/2026*)

n. 6) Certificato Notarile

6.1 – Certificazione notarile emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. n. 567 c.p.c. a cura del Dott. Notaio Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), con studio alla Via San Francesco di Assisi n. 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 11/07/2025

n. 7) Documentazione Edilizia

7.1 – LICENZA EDILIZIA n. 190 del 08/11/1965, Pratica Protocollo n. 10021 del 05/10/1965. **Richiedente:** **Oggetto:** “Costruzione di un fabbricato di civile abitazione sulla strada Butine - S. Lorenzo”. **Localizzazione:** Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 260

7.2 – LICENZA EDILIZIA n. 92 del 16/03/1966, Pratica Protocollo n. 2687 del 14/03/1966. **Richiedente:** **Oggetto:** “Variazioni al progetto di un fabbricato rurale, approvato in data 8/11/1965 con Licenza Edilizia n. 10021”. **Localizzazione:** Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 260

7.3 – LICENZA EDILIZIA n. 459 del 05/11/1973, Pratica Protocollo n. 13991 del 18/10/1973. **Richiedente:** **Oggetto:** “Ampliamento fabbricato di abitazione in San Lorenzo”. **Localizzazione:** Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 355

7.4 – CONCESSIONE EDILIZIA n. 227 del 01/07/1978, Pratica Protocollo n. 6800 del 19/06/1978. **Richiedente:** **Oggetto:** “Costruzione di una



recinzione". **Localizzazione:** Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 355

7.5 – CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA CONDONO EDILIZIO n. 1221 del 04/10/1994, Protocollo n. 5597 del 29/03/1986 per costruzione annesso - cambio destinazione d'uso da stalla in abitazione.

Richiedente: . **Oggetto:** *"Costruzione annesso - Cambio destinazione d'uso da stalla in abitazione"*. **Localizzazione:** Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 355 - 509

7.6 – CONCESSIONE EDILIZIA n. 164 del 12 giugno 1992, Protocollo n. 7829 del 24/04/1992 per la esecuzione di Cambio di Destinazione d'Uso di un locale al P.T. e modifica alle aperture esterne. Richiedente:

Oggetto: *"Cambio di destinazione d'uso di un locale al P.T. e modifica alle aperture esterne"*. **Localizzazione:** Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 355

7.7 – CONCESSIONE EDILIZIA n. 91 del 22 aprile 1995, Protocollo n. 2778 del 11/02/1995 per l'esecuzione dei lavori di Cambio Destinazione d'Uso di un locale al piano terra con variazioni esterne. Richiedente:

Oggetto: *"Cambio di destinazione d'uso di locali al P.T. con variazioni esterne"*. **Localizzazione:** Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 355

7.8 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. 42 del 27 maggio 2010, Riferimento Protocollo n. 11728 del 03 maggio 2010 per intervento di straordinaria manutenzione fabbricato e realizzazione cappotto esterno.

Richiedente: . **Oggetto:** *"Straordinaria manutenzione fabbricato e realizzazione cappotto esterno"*. **Localizzazione:** Comune di Bastia Umbra, Foglio n. 15, Particella n. 355



7.9 – LICENZA DI ABITABILITÀ di nuovo fabbricato n. 24 del 14/01/1974, a
nome del Sig. _____, per vani n. 7 (sette)

n. 8) Documentazione Fotografica

n. 8.1) Documentazione Fotografica: Lotto n. 1

8.1 – Numero 34 foto a colori dell'esterno e dell'interno dei beni oggetto di
Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 128/2025 R.G., che, nell'insieme,
costituiscono il **Lotto n. 1**, di seguito indicati con la **Lettera**:

- **Riferimento Immobile Lettera "A":** *Fabbricato "Abitazione": immobile ad uso abitativo, appartamento al P.T-I e relativo accessorio di proprietà esclusiva (soffitta al piano sottotetto, non accatastata) e corte di pertinenza, quale bene comune con altra unità immobiliare, non oggetto del presente procedimento di pignoramento, antistante il prospetto principale del fabbricato e che funge da accesso al medesimo (Comune di Bastia Umbra, Via Atene n. 88, Foglio n. 15, Part. n. 355, Sub 2, P.T-I)*

16. ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il CTU ha effettuato l'accesso agli immobili pignorati in data 29/09/2025, alle ore 15:30. Erano presenti il Custode Giudiziario incaricato da IVG, l'Esecutato,

e _____ (coniuge dell'Esecutato, debitore non datore di ipoteca).

Il CTU in tale data identificava i beni immobili oggetto di esecuzione forzata mediante pignoramento ed eseguiva il rilievo dei medesimi, effettuando foto sia dell'esterno che dell'interno degli stessi.

Inoltre effettuava alcune misurazioni dei beni immobili eseguiti.



17. EVENTUALE RICHIESTA DI SOSPENSIONE

Non è stata effettuata richiesta di sospensione al G.E. da parte del CTU.

18. EVENTUALE RICHIESTA DI RINVIO DELL'UDIENZA

Non è stata effettuata istanza di proroga al G.E. da parte del CTU.

19. RIEPILOGO LOTTI IN VENDITA

LOTTO N. 1:

Diritto per la quota di 1/1 di piena proprietà quale bene personale a favore di

, nato a () il , Cod. Fisc.

, su un compendio immobiliare costituito da una porzione di fabbricato di civile abitazione da terra a cielo su due livelli oltre a soffitta, facente parte di un immobile ad uso abitativo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra (Perugia), Foglio n. 15, Particella n. 355, Sub 2, Via Atene n. 88, P.T-1, Categ. A/3, Classe 2, vani 7,5, R.C. Euro 426,08.

La porzione di fabbricato in oggetto, ad uso abitativo, distinta da terra a cielo, risulta costituita da:

- **appartamento** sito al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, corridoio/disimpegno;
 - **appartamento** sito al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, corridoio/disimpegno,
- con annesso, in proprietà esclusiva, un locale **soffitta** posto al piano sottotetto, ed avente come **bene comune** ad unità immobiliare di altra proprietà, non oggetto della presente Procedura di **pignoramento**, un vano **scala** e una **pertinenziale corte** antistante il fabbricato abitativo.



DESCRIZIONE DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO N. 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura di Esecuzione forzata mediante pignoramento, riguarda la piena proprietà per la quota di 1/1 quale bene personale di una **porzione di fabbricato indipendente** ad uso **abitazione** posto al piano terra e piano primo, da terra a cielo, con annesso locale soffitta in proprietà esclusiva al piano sottotetto.

La porzione di fabbricato in oggetto costituisce, insieme ad altra unità immobiliare non pignorata, un edificio del tipo bifamiliare.

Il tutto ubicato in Bastia Umbra, Fraz. San Lorenzo, Via Atene, civico n. 88.

Per maggiore chiarezza il **Lotto n. 1** è distinto con riferimento alla **Lettera "A"**, **Appartamento al P.T-1 e relativo locale accessorio** di proprietà esclusiva (soffitta al piano sottotetto):

Abitazione, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra (PG), Foglio n. 15, Part. n. 355, **Sub 2**, Categ. A/3 (Abitazione di tipo economico), Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Rendita: Euro 426,08; Indirizzo: Via Atene n. 88, **Piano: T-1.**

Il compendio immobiliare pignorato rappresenta una porzione di fabbricato, posta da terra a cielo, che fa parte di una abitazione edificata a metà degli anni '60, ex fabbricato rurale, distinta su due livelli, oltre al piano sottotetto.

È situato in zona periferica del Comune di Bastia Umbra, dal cui centro storico dista circa 2,5 km.

L'immobile appartiene dal punto di vista urbanistico alla zona territoriale omogenea "C/0": *"insediamenti esistenti, sparsi nel territorio, caratterizzati da una crescita spontanea che non hanno assunto la dignità di centri o nuclei residenziali di vicinato, come normati all'art. 21 delle NTA di PRG (modificato con DCC*



4/2016".

L'area in oggetto è ubicata in zona prevalentemente agricola, pianeggiante, a circa 190 m s.l.m., non distante dalla zona industriale di Bastia Umbra e dall'ingresso in superstrada SS75.

È dotata dei principali servizi, infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si accede al compendio immobiliare pignorato, direttamente da Via Atene, civico n. 88, mediante corte pertinenziale di accesso comune a altra unità immobiliare non oggetto della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare.

Il fabbricato abitativo, del tipo bifamiliare, di cui solo la porzione immobiliare più interna (Sub 2) rispetto all'ingresso da Via Atene è oggetto di esecuzione immobiliare, è caratterizzato da recinzione in metallo posta su muretto realizzato in pietrame, passo carrabile di larghezza pari a m 3,50 provvisto di cancello in metallo.

La corte comune, distinta alla particella n. 355, della superficie (esclusa l'area di sedime del fabbricato abitativo) di circa 168 mq, risulta caratterizzata dalla presenza di breccia.

Il fabbricato abitativo, ex fabbricato rurale edificato nel 1966 mediante titolo autorizzativo (Licenza edilizia), costituito anticamente da piano terra ad uso agricolo (stalle e cantina) e dal piano primo ad uso abitativo, nel tempo ha subito ampliamenti, cambio di destinazione d'uso, un condono edilizio che ha previsto un cambio di destinazione d'uso del piano terra e una recente manutenzione straordinaria.

L'immobile è stato nel tempo oggetto di una compravendita e diviso in due unità immobiliari distinte, poste da terra a cielo, separate dal vano scala comune, ubicato



questo ultimo in posizione baricentrica rispetto al fabbricato abitativo, che, allo stato attuale si presenta come una abitazione di tipo bifamiliare divisa in due unità immobiliari separate, Sub 1 e **Sub 2 (oggetto di pignoramento)** poste entrambe su due livelli, piano terra e piano primo più un piano sottotetto, caratterizzato dalla presenza di una vasta soffitta divisa in due locali separati, annessi rispettivamente, in proprietà esclusiva, al Sub 1 e al **Sub 2 pignorato**.

Il fabbricato intero presenta struttura portante verticale in muratura, costituita da blocchi in tufo dello spessore di cm 30, su fondazioni di calcestruzzo con pietrame affogato in misura del 30%.

Recentemente è stato realizzato con D.I.A. n. 42/2010 l'extraspessore murario di cm 5 (di tipo "a cappotto"), al fine della coibentazione dell'edificio, per il miglioramento del confort ambientale e del risparmio energetico, senza apporto di aumento della volumetria urbanistica e della superficie coperta.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo.

La struttura portante orizzontale dell'edificio presenta solai in latero-cemento.

La copertura è caratterizzata da travi di c.a. prefabbricate, munite di tavelle e tegole marsigliesi. Questa ultima, mediante manutenzione straordinaria del 2010, è stata oggetto di rimaneggiamento del manto di copertura e apposizione di guaina impermeabilizzante; sono inoltre state sostituite le vecchie gronde, canali e discendenti, con nuove gronde realizzate in rame.

Il fabbricato abitativo è dotato nel suo complesso di due terrazze distinte al piano primo, di cui solo quella posta sul lato più interno dell'immobile, esposta a sud-ovest, appartiene all'unità immobiliare (Sub 2) oggetto del presente pignoramento.

Anche le terrazze sono state recentemente ristrutturate (anno 2010) per quanto concerne il rifacimento della pavimentazione delle medesime.



Si accede all'immobile esecutato mediante portone di ingresso in vetro con infissi in alluminio direttamente dalla pertinenziale corte comune. L'edificio abitativo è caratterizzato da un ampio androne di ingresso comune e da un vano scala comune ad altra unità immobiliare non pignorata, ubicato in posizione centrale rispetto alla pianta dell'edificio, che separa le due unità immobiliari da cui è costituito.

Mediante alcuni gradini di scala realizzati con pavimento in graniglia, parapetto in ferro e corrimano in legno si accede al piano terra costituito dalla unità immobiliare esecutata (Sub 2) e dalla unità immobiliare (Sub 1) di altra proprietà, non oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare identificata con il Subalterno n. 2 è posta su due livelli, piano terra e piano primo con annesso locale soffitta al piano sottotetto; presenta ingressi separati e collegati dal vano scala comune anche al Sub 1.

Si accede all'appartamento posto al piano terra mediante portone in legno massello. L'abitazione si sviluppa, a partire dal corridoio/disimpegno centrale, in una zona giorno orientata a sud-ovest e una zona notte con affaccio a nord-est.

La zona giorno è composta da soggiorno con angolo cottura che costituisce un unico ampio locale.

La zona notte è caratterizzata da una camera da letto matrimoniale e da una seconda camera da letto. Da questa ultima, mediante realizzazione di una parete divisoria in cartongesso (tramezzo), è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio, senza finestra, non rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti.

Sul lato nord-est (lato corto dell'edificio) è presente il bagno, dotato di finestra.

I pavimenti al piano terra sono in monocottura per quanto concerne il soggiorno, corridoio, camera da letto matrimoniale.

La seconda camera da letto presenta pavimento in laminato di parquet.



Il bagno con finestra, dotato di vasca, lavabo, tazza, bidet, è caratterizzato da rivestimenti verticali e pavimento in ceramica.

I serramenti sono in legno massiccio, infissi in legno alle finestre, dotate di doppi vetri, con persiane in alluminio.

Il soggiorno è dotato di caminetto ad aria, radiatori in ghisa in tutti i locali, caldaia a gas metano.

Si accede mediante vano scala, quale bene comune al Sub 1 (non pignorato), al piano primo.

L'appartamento distinto al piano primo è caratterizzato da ingresso tramite portone in legno massiccio.

L'immobile è speculare all'abitazione posta al piano terra.

Un corridoio centrale separa la zona giorno da quella notte.

Il soggiorno è costituito da un angolo cottura e ampio salone, caratterizzato da pavimento in laminato di parquet. La zona notte è costituita da due camere da letto matrimoniali, dotate di pavimento in laminato di parquet così come anche il corridoio/disimpegno centrale.

Il bagno è dotato di finestra con affaccio a nord-ovest, è caratterizzato dalla presenza di doccia, lavabo, tazza e bidet. Pavimenti e rivestimenti verticali in ceramica.

Le aperture sono dotate di infissi in legno, doppi vetri alle finestre, munite di avvolgibili in pvc.

I serramenti dei locali del piano primo sono in legno massiccio.

La zona giorno presenta due finestroni, uno in corrispondenza dell'angolo cottura ed un secondo in corrispondenza della sala, con accesso diretto alla terrazza, caratterizzata da pavimento di recente sostituzione realizzato con materiale



antigelivo, parapetto in ferro.

Riscaldamento mediante caldaia a gas metano, radiatori in tutti i locali del primo piano in ghisa.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione.

Tramite rampa di scala comune, si accede al piano sottotetto caratterizzato dalla presenza di un locale soffitta, annesso in proprietà esclusiva all'unità immobiliare pignorata.

L'ingresso è costituito da una porta in metallo. Il locale soffitta è allo stato grezzo, con mattoni in tufo a vista, non pavimentato, con pareti non tinteggiate, né intonacate. Presenta muro divisorio, che lo separa parzialmente in due vani di diversa lunghezza e superficie.

La soffitta è caratterizzata da solaio costituito da tavelloni in laterizio e travi in c.a. È munita di apertura poste sul lato sud-ovest e sul lato nord-est; le medesime presentano infissi in legno, vetro semplice alle finestre, persiane in alluminio.

La soffitta è dotata di allaccio elettrico, non è provvista di allaccio idrico.

L'unità immobiliare eseguita distinta al Sub 2 (abitazione al piano terra e al piano primo) è munita di tutti gli allacci: idrico, elettrico, termico, idrico-sanitario.

È presente allaccio idrico all'acquedotto comunale esistente.

-Altezza interna Appartamento al P.T, Sub 2: 2,85 m

-Altezza interna Appartamento al P.1, Sub 2: 2,95 m

-Altezza interna media massima Soffitta al Piano sottotetto, Sub 2: 2,63 m

**-Superficie commerciale unità immobiliare abitativa distinta al Sub 2 (P.T-1)
con annesso, in proprietà esclusiva, locale soffitta al Piano sottotetto: 193 mq**

Il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Esposizione prevalente porzione di fabbricato ad uso abitativo distinto al



