

ILL. MO GIUDICE DELL' ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA ESECUZIONE

IMMOBILIARE PROMOSSA DA

- **OMISSIS**, rappresentata e difesa dall'Avv. Giulia Migliorini con studio in Perugia, Corso Vannucci n° 30, (e-mail Pec: giulia.migliorini@avvocatiperugiapec.it) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Laura Cavadenti in Spoleto (Pg), Piazza Garibaldi n° 36/a, (e-mail Pec: laura.cavadenti@avvocatispoletolegalmail.it)

CONTRO

- **OMISSIS**

Iscritta al n° 89/2022 R.G.E. del Tribunale di Spoleto

1 - PREMESSA :

Con ordinanza del 30/01/2023 la S. V. I., ha nominato il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio in Bevagna, Via Porta Molini n° 2/a, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n° 559, Consulente Tecnico d'Ufficio nella controversia promossa dalla **OMISSIS** (IN QUALITA' DI CREDITORE PROCEDENTE) quale mandataria della **OMISSIS** con sede in Roma, Via Piemonte n° 38, rappresentata e difesa dall'Avv. Giulia Migliorini, con studio in Perugia, Corso Vannucci n° 30, e-mail pec: giulia.migliorini@avvocatiperugiapec.it) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv Laura Cavadenti in Spoleto, Piazza Garibaldi n° 36/a, (e-mail Pec: laura.cavadenti@avvocatispoletolegalmail.it), contro **OMISSIS**, richiedendomi di sottoscrivere il giuramento di rito e depositarlo nel fascicolo telematico.

Il giuramento è stato depositato nel fascicolo telematico in data 13/02/2023 ed in data 17/03/2023, via pec il sottoscritto ha ricevuto la conferma dell'incarico; la causa è stata rinviata all'udienza del 28/09/2023. La S. V. I., mi ha concesso il termine di giorni 150 dall'inizio delle operazioni peritali, previste sui luoghi di causa il giorno 03/05/2023 alle ore 9,30, successivamente prorogata al giorno 07/06/2023 alle ore 14,15 per il deposito della relazione di stima. (**vedasi All. A: copia ordinanza di nomina con indicazione dei quesiti, giuramento depositato nel fascicolo telematico, conferma verbale di giuramento**)

I quesiti riportati nel decreto di nomina sono i seguenti:

1) verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni

anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o idonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art 63 secondo comma disp. att. c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuale pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile. Appartamento, capannone ecc);

8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato accessi alla pubblica via;

9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in questo ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

- 10)** proceda ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 11)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 13)** accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 14)** allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 15)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 16)** precisi le caratteristiche degli impianto elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 17)** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in questo ultimo caso alla loro formazione possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta, villetta ecc) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli atri lotti o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianto elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;
- 18)** determini il valore dell'immobile considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile varrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni dell'ultimo dei figli (ed applicando dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

19) se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia una ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- proceda in caso contrario alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art 577 c.p.c; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile:

20) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto del pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

La prima operazione che il sottoscritto ha effettuato, così come richiesto dal quesito n° 1, è stata la verifica della completezza dei documenti di cui all' ex art. 567, C.p.c.; per effettuare tale verifica, il sottoscritto si è collegato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia ed ha effettuato le opportune ispezioni ipocatastali, dalle quali è risultato che:

a – gli immobili oggetto di perizia sono stati interessati dal pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 27/06/2022 rep. 704, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 19/07/2022 al n° 15419 a favore della **OMISSIS** con sede in Roma e contro la **OMISSIS**.

b - la certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo del 05/08/2022, trasmessa al Tribunale di Spoleto in data 17/10/2022 e successiva integrazione trasmessa al Tribunale di Spoleto in data 18/10/2022 ed è risultata completa.

Viene precisato che dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, la **OMISSIS**, acquistava gli immobili da cui sono derivate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, con sede legale in **OMISSIS**, successivamente nei seguenti atti regolarmente iscritti e trascritti:

1 - ipoteca volontaria per la somma garantita di € 2.140.000,00 (euro duemilionicentoquarantamila/00) a garanzia di mutuo di € 1.070.000,00 (euro unmilionezerosezzantamila/00) a favore della Banca delle Marche

Spa con sede in Ancona della durata di anni 28 contro la OMISSIS, atto a rogito notaio Adriano Pischetola in data OMISSIS, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data OMISSIS.

2 - regolamento di condominio a favore e contro la OMISSIS, atto a rogito notaio Dott. Adriano Pischetola in data OMISSIS, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data OMISSIS, la stessa Società risulta avere la sede legale in OMISSIS.

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano trascritti atti di cambio sede sociale. (**Vedasi All. B: ispezione ipotecaria presso Agenzia delle Entrate di Perugia e nota di trascrizione del pignoramento**)

Nei giorni successivi, anche in risposta al quesito n° 2, ho completato la documentazione ex art. 567 C.p.c relativamente agli immobili da stimare, acquisendo la documentazione mancante e richiedendo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia la mappa catastale dei terreni, le planimetrie dei fabbricati, le visure attuali e le visure storico catastali. (**Vedasi All. C: visure catastali e storico catastali, planimetrie dei fabbricati in scala 1:200, elaborati planimetrici in scala 1:500 nelle quali l'unità immobiliare n° 1188/3 è bordata con il colore giallo, l'unità immobiliare n° 1188/23 è bordata con il colore arancio, l'unità immobiliare n° 1188/1 (corte, atrio, scale, ascensore, rampa, corsia garage e fondo - bene comune non censibile -) è evidenziata con il colore verde bottiglia, l'unità immobiliare n° 1192 (marciapiede ed aiuola - bene comune non censibile -) è evidenziata con il colore rosa, l'unità immobiliare n° 1252/1-1257 (graffata) è bordata con il colore rosso, l'unità immobiliare n° 1252/2-1267 (graffata) è bordata con il colore verde bottiglia, l'unità immobiliare n° 1252/3-1269 (graffata) è bordata con il colore marrone, l'unità immobiliare n° 1252/4-1256 (graffata) è bordata con il colore celeste, l'unità immobiliare n° 1252/5 è bordata con il colore blu, l'unità immobiliare n° 1252/10 è bordata con il colore verde pisello, l'unità immobiliare n° 1252/12 è bordata con il colore nero, l'unità immobiliare n° 1252/17 è bordata con il colore rosa, l'unità immobiliare n° 1252/18 è bordata con il colore grigio, l'unità immobiliare n° 1252/19 è bordata con il colore viola, l'unità immobiliare n° 1252/20 è bordata con il colore giallo, l'unità immobiliare n° 1252/15 è bordata con il colore arancio, l'unità immobiliare n° 1252/11 (corsia, vano scala, ascensore - bene comune non censibile -) è evidenziata con il colore verde bottiglia, l'unità immobiliare n° 1259 (rampa garage - bene comune non censibile -) è evidenziata con il colore rosa, l'unità immobiliare n° 1270 (ingresso fabbricato - bene comune non censibile -) è evidenziata con il colore giallo, planimetrie catastali del C.T. ove l'area di sedime dei fabbricati e delle relative corti sono evidenziati con il colore giallo**)

In data 20/03/2023 ho ritenuto opportuno confermare alle parti l'inizio delle operazioni peritali, previsto per il giorno 03 Maggio 2023 alle ore 9,30 tramite posta elettronica certificata alla OMISSIS, tramite posta elettronica certificata alla Società **OMISSIS** (in qualità di creditore precedente) quale mandataria della società **OMISSIS**, rappresentata e difesa dall'Avv. Giulia Migliorini, con studio in Perugia, Corso Vannucci n° 30. (**Vedasi All. D: copia comunicazione inizio operazioni peritali e copia avvisi di ricevimento**)

In data 22/03/2023, tramite pec è stata effettuata la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Perugia della verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato interessanti gli immobili oggetto di stima. (**Vedasi All.**

E: richiesta accesso atti all'Agenzia delle Entrate di Perugia)

In data 22/03/2023 tramite pec, è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti urbanistici presso Comune di Deruta. (**Vedasi All. F: richiesta di accesso agli atti urbanistici presso il comune di Deruta)**

In data 22/03/2023 tramite pec è stata richiesta la certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli presso il Comune di Deruta. (**Vedasi All. G: richiesta certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli presso il comune di Deruta)**

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 03/05/2023 alle ore 9,30, ma l'accesso non è stato effettuato in quanto la parte esecutata non si è presentata e nella stessa data mediante posta elettronica certificata il sottoscritto ha comunicato al G.E. il mancato accesso agli immobili oggetto di stima; nella stessa comunicazione sono stati elencati i contratti di affitto, conosciuti alla data del 12/04/2023, interessanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento. (**Vedasi All. H: copia comunicazione al G.E.)**

In data 03/05/2023 tramite pec sono stati richiesti all'Amministratrice di Condominio Signora **OMISSIS**, l'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell art 63 secondo comma disp att c.c.) ed il regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali. (**Vedasi All. I: richiesta via pec all'Amministratrice di condominio)**

Il 10/05/2023 data la S.V. ha nominato il Custode Giudiziario degli immobili pignorati individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia. (**Vedasi All. L : decreto di nomina del Custode Giudiziario ex art 559 c.p.c.)**

In data 18/05/2023, il sottoscritto in sinergia con il Custode Giudiziario, mediante pec alla **OMISSIS**, all'Avv. Giulia Migliorini e all'IVG dell'Umbria e mediante raccomandata AR al Signor **OMISSIS**, ha comunicato un nuovo sopralluogo previsto per il giorno mercoledì 07/06/2023 alle ore 14,15. (**Vedasi All. M: comunicazione sopralluogo in data 18/05/2023, ricevuta di accettazione e avvenuta consegna e relativa ricevuta postale)**

Durante il sopralluogo, presente il Signor **OMISSIS** in qualità di rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (Custode Giudiziario) e tutti gli affittuari o loro rappresentanti delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, si è proceduto ad un'esatta identificazione dei cespiti, alla rilevazione metrica delle varie unità immobiliari; per le stesse ne sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e le caratteristiche della zona ove esse si trovano.

E' stata altresì predisposta un'opportuna documentazione fotografica sia all'interno delle singole unità immobiliari, sia all'esterno, sia della zona circostante. (**Vedasi All. N: verbale inizio operazioni peritali)**.

3- – RISPOSTE AI QUESITI PROPOSTI:

Relativamente al quesito n° 3, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima sono le seguenti:

1 – Iscrizione R.P. 1828 del 01/03/2007, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 1.600.000,00 (euro unmilionesecentomila/00) a garanzia di mutuo di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00) a favore della Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona della durata di anni 28 contro la OMISSIS, atto a rogito notaio OMISSIS, gravante sui seguenti beni:

diritti di piena proprietà su terreno posto in Deruta, Loc Sant'Angelo di Celle, Strada Marscianese del Piano, censito al C.T. nel foglio n° 9 con la particella n° 1164 della superficie di mq 2.665 (ora particella n° 1188 del foglio n° 9 del C.T. di Deruta sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di stima)

A margine da tale iscrizione ipotecaria risultano annotati i seguenti:

- annotamento n° 1364 del 26/02/2008 – riduzione somma
- annotamento n° 1365 del 26/02/2008 – restrizione beni – non interessante gli immobili oggetto di stima
- annotamento n° 3645 del 01/09/2009 – riduzione somma
- annotamento n° 3646 del 01/09/2009 – restrizione beni – non interessante gli immobili oggetto di stima
- annotamento n° 155 del 18/01/2010
- annotamento n° 156 del 18/01/2010 – restrizione beni – non interessante gli immobili oggetto di stima
- annotamento n° 214 del 24/01/2012 – quietanza e conferma
- annotamento n° 215 del 24/01/2012 – riduzione di somma
- annotamento n° 216 del 24/01/2012 – restrizione beni – non interessante gli immobili oggetto di stima
- annotamento n° 217 del 24/01/2012 – frazionamento in quota – atto a rogito notaio **OMISSIS**; alle unità immobiliari n° 1188/3 e n° 1188/23 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta è stata assegnata la quota n° 2 di € 80.000,00 per capitale e di € 160.000,00 per montante ipotecario
- comunicazione n° 1022 del 07/04/2022 – estinzione parziale – non interessante gli immobili oggetto di stima

2– Iscrizione R.P. 3925 del 08/07/2010, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 2.140.000,00 (euro deumilionicentoquarantamila/00) a garanzia di mutuo di € 1.070.000,00 (euro unmilionezerosezzantamila/00) a favore della Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona della durata di anni 28 contro la OMISSIS, atto a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS, gravante sui seguenti beni:

diritti di piena proprietà su terreno posto in Deruta, Loc Sant'Angelo di Celle, censito al C.T. nel foglio n° 9 con la particella n° 307 della superficie di Ha 00. 12.16 censito pure al C.F. nel foglio n°

9 con la particella n° 307 (ora particella n° 1252 del foglio n° 9 del C.T. di Deruta sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di stima)

A margine da tale iscrizione ipotecaria risultano annotati i seguenti:

- annotamento n° 185 del 23/01/2012 – quietanza e conferma –
- annotamento n° 186 del 23/01/2012 – frazionamento in quota – non interessante gli immobili oggetto di stima
- annotamento n° 1350 del 22/05/2012 – restrizione beni – non interessante gli immobili oggetto di stima
- annotamento n° 1351 del 22/05/2012 – frazionamento in quota - atto a rogito notaio Adriano Pischetola in data 10/05/2012 rep 31056/8575: alle unità immobiliari n° 1252/1-1257 (graffata), n° 1252/2-1267 (graffata), n° 1252/3-1269 (graffata), n° 1252/4-1256 (graffata), n° 1252/5, n° 1252/10, n° 1252/12, n° 1252/15, n° 1252/17, n° 1252/18, n° 1252/19, n° 1252/20 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta è stata assegnata la quota n° 3 di € 685.000,00 per capitale e di € 1.370.000,00 per montante ipotecario
- annotamento n° 4157 del 29/10/2018 – surrogazione in quota di mutuo frazionato
- annotamento n° 1974 del 11/06/2020 – surrogazione in quota di mutuo frazionato
- comunicazione n° 3194 del 20/11/2018 – estinzione parziale – non interessante gli immobili oggetto di stima

Viene precisato che tale ipoteca è stata iscritta contro la **OMISSIS** e non contro la **OMISSIS**, come anche sopra riportato.

3- Trascrizione R.P. 15419 del 19/07/2022, verbale di pignoramento immobiliare a favore della OMISSIS e contro la OMISSIS a garanzia di € 1.830.106,66 (unmilioneottocentotrentacentosei/66 euro) oltre accessori e spese, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data OMISSIS, gravante sui seguenti beni:

piena proprietà su porzioni di fabbricato poste in Deruta Loc Sant'Angelo di Celle Via Strada Esterna del Moronaro e Via della Speranza, censite al CF. nel foglio n° 9 con le particelle n° 1188/23 – cat A/2; n° 1188/3 – cat C/6; n° 1252/1-1257(graftata) – cat A/2; n° 1252/2-1267(graftata) – cat A/2; n° 1252/3-1269(graftata) – cat A/2; n° 1252/4-1256(graftata) – cat A/2; n° 1252/5 – cat A/2; n° 1252/10 – cat A/2; n° 1252/12 – cat C/6; n° 1252/17 – cat C/6; n° 1252/18 – cat C/6; n° 1252/19 – cat C/6; n° 1252/20 – cat C/6; n° 1252/15 – cat C/6.

(**Vedasi All. O: note di iscrizioni ipotecarie, annotamenti e nota di trascrizione del pignoramento**)

Sugli stessi immobili non sono stati riscontrati vincoli derivanti dai contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi, vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc) ad eccezione dei seguenti:

-atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del Comune di Deruta con sede in Deruta e **contro la OMISSIS** atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio **OMISSIS**, registrato all'agenzia delle Entrate di Perugia in data 05/10/2006, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 05/10/2006 al n° 20069: tale atto di obbligo edilizio si è reso necessario in quanto la OMISSIS ha presentato al Comune di Deruta pratica volta ad ottenere il permesso di costruire impegnandosi a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto sui terreni posti in Deruta censiti al C.T. nel foglio n° 9 con le particelle n° 1163 – 1164 (ora n° 1188);

- atto di costituzione di servitù di utilizzo della cubatura e della volumetria edificabile **a favore del terreno censito al C.T. di Deruta nel foglio n° 9 con la particella n° 1164 di proprietà della OMISSIS** ed a carico del terreno censito al C.T. di Deruta nel foglio n° 9 con la particella n° 1163 di proprietà del **OMISSIS**, atto a rogito notaio **OMISSIS**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 04/10/2004 al n° 9866 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 04/10/2006 al n° 20009;

- atto di costituzione di servitù di utilizzo della cubatura e della volumetria edificabile a **favore del terreno con sovrastanti fabbricati, il tutto posto in Deruta località Sant'Angelo di Celle censiti rispettivamente al C.T. nel foglio n° 9 con la particella n° 307 della superficie di Ha 00.16.37 ed al C.F. nel foglio n° 9 con le particelle n° 307/3, n° 307/4, n° 307/5 di proprietà della OMISSIS** ed a carico del terreno censito al C.T. di Deruta nel foglio n° 9 con la particella n° 1171 (ex 307/b) della superficie di Ha 00.01.53 di proprietà dei **OMISSIS** (pieno proprietario per 6/30 e nudo proprietario per 3/30), **OMISSIS** (pieno proprietario per 4/30 e nudo proprietario per 2/30), **OMISSIS** (usufruttuaria per 10/30), **OMISSIS** (pieno proprietario per 4/30 e nudo proprietario per 2/30), **OMISSIS** (pieno proprietario per 6/30 e nudo proprietario per 3/30), atto per scrittura privata autenticata **OMISSIS**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/02/2007 al n° 1627 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 16/02/2007 al n° 3312.(**Vedasi All. P : copia note di trascrizione e titolo dell'obbligo edilizio, All T. titoli delle servitù**)

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/07/2023 dalla data del mio precedente accesso alla data del 10/07/2023, la OMISSIS non è stata interessata da trascrizioni a favore e da trascrizioni contro (**Vedasi All. Q: copia aggiornamento visure ipotecarie in data 11/07/2023**); non si è ritenuto quindi necessario un aggiornamento delle visure catastali.

Relativamente al quesito n° 4, le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di due corpi di fabbricati plurifamiliari posti in Deruta, Fraz Sant'Angelo di Celle.

Il fabbricato contraddistinto con la lettera A denominato “ Residence Il Mandorlo “ ed insistente sul terreno censito al C.T. nel foglio n° 9 con la particella n° 1188 è posto in Via Strada Esterna Vicinale del Moronaro n° 1 è costituito da numero 11 unità immobiliari ad uso abitativo e n° 12 unità immobiliari ad uso autorimessa; perciò ai sensi artt. 1117-1139 del codice civile e la successiva Legge n° 220 del 11/12/2012 in vigore dal 18/06/2013, è stato nominato l' Amministratore di Condominio che attualmente risulta essere la **OMISSIS**; è stato quindi possibile verificare eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art 63 secondo comma disp att c.c.).

In data 25/05/2023, mi sono stati infatti inviati, da parte dell'Amministratore di Condominio, i documenti amministrativi e contabili per gli anni 2021/2022/2023 ed il prospetto rate per il periodo dal 01/07/2021 al 30/06/2023, che tiene conto anche delle rate insolte degli anni precedenti; dall'analisi di tali documenti ed in particolare dal prospetto rate è risultato che relativamente alle unità immobiliari n° 1188/23 e n°1188/3 la OMISSIS è debitrice per spese condominiali insolte di € **717,65**, mentre gli affittuari Signori **OMISSIS** e **OMISSIS** sono debitori per spese condominiali insolte di € **394,97**

Il regolamento di condominio è stato redatto dal notaio **OMISSIS** per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 11/02/2008 rep. 38537/8430, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14/02/2008 al n° 2698. (**Vedasi All. R: copia regolamento di condominio con allegate tabelle A e B e copia nota di trascrizione del regolamento di condominio; copia documenti amministrativi e contabili per gli anni 2021, 2022, 2023, prospetto rate 01/07/2021-30/06/2023**)

Il fabbricato contraddistinto con la lettera B denominato " Condominio di Via della Speranza " ed insistente sul terreno censito al C.T. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252 posto in Via della Speranza n° 6 è costituito da numero 10 unità immobiliari ad uso abitativo e n° 10 unità immobiliari ad uso autorimessa; perciò ai sensi artt. 1117-1139 del codice civile e la successiva Legge n° 220 del 11/12/2012 in vigore dal 18/06/2013, è stato nominato l' Amministratore di Condominio che attualmente risulta essere la **OMISSIS**; è stato quindi possibile verificare eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolte relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art 63 secondo comma disp att c.c.).

In data 25/05/2023, mi sono stati infatti inviati, da parte dell'Amministratore di Condominio i documenti amministrativi e contabili per gli anni 2021/2022/2023 ed il preventivo ripartizioni per unità anagrafica per il periodo dal 01/11/2022 al 31/10/2023, che tiene conto anche delle rate insolte degli anni precedenti; dall'analisi di tali documenti ed in particolare dal prospetto preventivo ripartizioni per unità/anagrafica è risultato che relativamente alle unità immobiliari:

- n° 1252/1-1257 (graffata) e n°1252/15 la OMISSIS è debitrice per spese condominiali insolte di € **504,20**, mentre l' **OMISSIS** è debitrice per spese condominiali insolte di € **580,02**
- n° 1252/2-1267 (graffata) e n°1252/17 OMISSIS è debitrice per spese condominiali insolte di € **509,17**, mentre l' **OMISSIS** è debitrice per spese condominiali insolte di € **254,03**
- n° 1252/3-1269 (graffata) e n°1252/19 la OMISSIS è debitrice per spese condominiali insolte di € **854,64**, mentre gli affittuari **OMISSIS** sono debitori per spese condominiali insolte di € **311,08**
- n° 1252/4-1256 (graffata) e n°1252/20 la OMISSIS è debitrice per spese condominiali insolte di € **150,78**, mentre gli affittuari **OMISSIS**, sono debitori per spese condominiali insolte di € **596,75**
- n° 1252/5 e n°1252/12 la OMISSIS. è debitrice per spese condominiali insolte di € **1.424,53**,
- n° 1252/10 e n°1252/18 la OMISSIS è debitrice per spese condominiali insolte di € **4.096,88**, mentre l' affittuario Signor **OMISSIS** è debitore per spese condominiali insolte di € **579,49**

Il regolamento di condominio è stato redatto dal notaio **OMISSIS**, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 23/01/2012 al n° 1612. (**Vedasi All. S : copia regolamento di condominio con allegate tabelle A, B, C, D e copia nota di trascrizione del regolamento di condominio; copia documenti amministrativi e contabili per gli anni 2021, 2022, 2023, preventivo ripartizioni per unità/anagrafica**

per il periodo 01/11/2022-31/10/2023)

Viene precisato che tale regolamento di condominio è stato trascritto a favore e contro la OMISSIS e non a favore e contro la OMISSIS, come anche sopra riportato

Relativamente al quesito n° 5, non sono stati individuati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Relativamente al quesito n° 6, le formalità gravanti sugli immobili oggetto di stima che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente sono le seguenti:

1 - Iscrizione R.P. 1828 del 01/03/2007, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 1.600.000,00 (euro unmilionesecentomila/00) a garanzia di mutuo di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00) a favore della Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona della durata di anni 28 contro la OMISSIS, atto a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS, gravante sui seguenti beni:

diritti di piena proprietà su terreno posto in Deruta, Loc Sant'Angelo di Celle, Strada Marscianese del Piano, censito al C.T. nel foglio n° 9 con la particella n° 1164 della superficie di mq 2.665 (ora particella n° 1188 del foglio n° 9 del C.T. di Deruta sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di stima)

A margine da tale iscrizione ipotecaria risultano annotati i seguenti:

- annotamento n° 1364 del 26/02/2008 – riduzione somma
- annotamento n° 1365 del 26/02/2008 – restrizione beni – non interessante gli immobili oggetto di stima
- annotamento n° 3645 del 01/09/2009 – riduzione somma
- annotamento n° 3646 del 01/09/2009 – restrizione beni – non interessante gli immobili oggetto di stima
- annotamento n° 155 del 18/01/2010
- annotamento n° 156 del 18/01/2010 – restrizione beni – non interessante gli immobili oggetto di stima
- annotamento n° 214 del 24/01/2012 – quietanza e conferma
- annotamento n° 215 del 24/01/2012 – riduzione di somma
- annotamento n° 216 del 24/01/2012 – restrizione beni - non interessante gli immobili oggetto di stima
- annotamento n° 217 del 24/01/2012 – frazionamento in quota - atto a rogito notaio **OMISSIS**; alle unità immobiliari n° 1188/3 e n° 1188/23 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta è stata assegnata la quota n° 2 di € 80.000,00 per capitale e di € 160.000,00 per montante ipotecario
- comunicazione n° 1022 del 07/04/2022 – estinzione parziale – non interessante gli immobili oggetto di stima

2 - Iscrizione R.P. 3925 del 08/07/2010, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 2.140.000,00 (euro deumilionicentoquaratomila/00) a garanzia di mutuo di € 1.070.000,00 (euro unmilionezeroseptantamila/00) a favore della Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona della

durata di anni 28 contro la OMISSIS, atto a rogito notaio OMISSIS in data OMISSIS, gravante sui seguenti beni:

diritti di piena proprietà su terreno posto in Deruta, Loc Sant'Angelo di Celle, censito al C.T. nel foglio n° 9 con la particella n° 307 della superficie di Ha 00. 12.16 censito pure al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 307 (ora particella n° 1252 del foglio n° 9 del C.T. di Deruta sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di stima)

A margine da tale iscrizione ipotecaria risultano annotati i seguenti:

- annotamento n° 185 del 23/01/2012 – quietanza e conferma –
- annotamento n° 186 del 23/01/2012 – frazionamento in quota – non interessante gli immobili oggetto di stima
- annotamento n° 1350 del 22/05/2012 – restrizione beni – non interessante gli immobili oggetto di stima
- annotamento n° 1351 del 22/05/2012 – frazionamento in quota - atto a rogito notaio Adriano Pischetola in data 10/05/2012 rep 31056/8575: alle unità immobiliari n° 1252/1-1257 (graffata), n° 1252/2-1267 (graffata), n° 1252/3-1269 (graffata), n° 1252/4-1256 (graffata), n° 1252/5, n° 1252/10, n°1252/12, n° 1252/15, n° 1252/17, n° 1252/18, n° 1252/19, n° 1252/20 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta è stata assegnata la quota n° 3 di € 685.000,00 per capitale e di € 1.370.000,00 per montante ipotecario
- annotamento n° 4157 del 29/10/2018 – surrogazione in quota di mutuo frazionato
- annotamento n° 1974 del 11/06/2020 – surrogazione in quota di mutuo frazionato
- comunicazione n° 3194 del 20/11/2018 – estinzione parziale – non interessante gli immobili oggetto di stima

3- Trascrizione R.P. 15419 del 19/07/2022, verbale di pignoramento immobiliare a favore della OMISSIS con sede in Roma e contro la OMISSIS a garanzia di € 1.830.106,66 (unmilioneottocentotrentacentosei/66 euro) oltre accessori e spese, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 27/06/2022 rep. 704 , gravante sui seguenti beni:

piena proprietà su porzioni di fabbricato poste in Deruta Loc Sant'Angelo di Celle Via Strada Esterna del Moronaro e Via della Speranza, censite al CF. nel foglio n° 9 con le particelle n° 1188/23 – cat A/2; n° 1188/3 – cat C/6; n° 1252/1-1257(graftata) – cat A/2; n° 1252/2-1267(graftata) – cat A/2; n° 1252/3-1269(graftata) – cat A/2; n° 1252/4-1256(graftata) – cat A/2; n° 1252/5 – cat A/2; n° 1252/10 – cat A/2; n° 1252/12 – cat C/6; n° 1252/17 – cat C/6; n° 1252/18 – cat C/6; n° 1252/19 – cat C/6; n° 1252/20 – cat C/6; n° 1252/15 – cat C/6.

Per la loro cancellazione i costi necessari sono i seguenti:

- € 7.944,00 per diritti ipotecari annotamenti di cancellazione.
- € 800,00 circa per competenze relative alla redazione presentazione degli annotamenti di cancellazione.

Viene precisato che tale computo è presunto, infatti per la cancellazione del pignoramento l'importo è fisso e pari ad € 294,00, mentre per la cancellazione delle ipoteche è stata calcolata l'aliquota del 0,50% sul valore iscritto e derivante dai frazionamenti pari ad € 1.530.000,00. Tale percentuale in sede di cancellazione sarà infatti calcolata sul minor valore fra quello di svincolo, ovviamente non preventivabile, e quello iscritto.

Relativamente al quesito n° 7, gli immobili oggetto di stima, così come riportati nel verbale di pignoramento immobiliare, in virtù di atto del Tribunale di Spoleto in data 27/06/2022 rep. 704, e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 19/07/2022 al n° 15419 sono posti nel Comune di Deruta, località Sant'Angelo di Celle, e più precisamente:

A – due unità immobiliari ad uso garage ed abitazione poste in Via Strada Esterna Vicinale del Moronaro n° 1 censite al CF nel foglio n° 9 con le particelle n° 1188/3 – PS1 – cat C/6 – classe 4[^] - mq 19 – R.C. € 26,49; n° 1188/23 – P2° - cat A/2 – classe 2[^] - vani n° 3,5 – R.C. € 280,18; n° 1188/1 (bene comune non censibile – corte, atrio, scale, ascensore, rampa, corsia garage e fondo comune a tutti i subalterni -); n° 1192 (bene comune non censibile – marciapiede e aiuola comune a tutti i subalterni -) pervenuti alla OMISSIS a seguito di acquisto dal **OMISSIS** (in alcuni atti riportato come Bisello Luigi), atto a rogito notaio **OMISSIS**, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 04/10/2004 al **OMISSIS** e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 04/10/2006 al n **OMISSIS**; più precisamente con tale atto venne acquistato il terreno posto in Deruta censito al C.T. nel foglio n° 9 con la particella n° 1164 della superficie di Ha 00.26.65, dalla quale a seguito di T.F. presentato All'Agenzia delle Entrate di Perugia in data **OMISSIS** si sono formate le particelle n° 1188 (ente urbano) della superficie di Ha 00.18.72 e n° 1192 (ente urbano), della superficie di Ha 00.00.96 sulle quali sono state edificate le unità immobiliari oggetto di stima accatastate con Denuncia di accatastamento presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 17/12/2007 al **OMISSIS**, successive Denunce di Variazione **OMISSIS** (variazione del classamento) e **OMISSIS** (variazione toponomastica).

Al Signor **OMISSIS** tale terreno era pervenuto per donazione con riserva d'usufrutto dai **OMISSIS** con atto a rogito notaio **OMISSIS**, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 24/01/1976 **OMISSIS** e successiva rettifica a rogito notaio **OMISSIS**, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 16/04/1991 al **OMISSIS**; successiva riunione d'usufrutto in morte del Signor **OMISSIS** (voltura n 174974/2000) e successiva riunione d'usufrutto in morte della Signora **OMISSIS** (voltura n 914/2006).

B – numero dodici unità immobiliari delle quali sei ad uso abitazione e sei ad uso garage poste in Via della Speranza n° 6, censite al CF. nel foglio n° 9 con le particelle n° 1252/1-1257(graффata) – PT - cat A/2 – classe 1[^] - vani n° 4 – R.C. € 268,56; n° 1252/2-1267(graффata) – PT - cat A/2 – classe 1[^] - vani n° 4,5 – R.C. € 302,13; n° 1252/3-1269(graффata) – PT - cat A/2 – classe 1[^] - vani n° 3,5 – R.C. € 234,99; n° 1252/4-1256(graффata) – PT - cat A/2 – classe 2[^] - vani n° 6 – R.C. € 480,30; n° 1252/5 – P1° - cat A/2 – classe 2[^] - vani n° 6 – R.C. € 480,30; n° 1252/10 – P2° - cat A/2 – classe 2[^] - vani n° 7 – R.C. € 560,36; n° 1252/12 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 23 – R.C. € 45,14; n° 1252/15 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 39 – R.C. € 76,54; n° 1252/17 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 24 – R.C. € 47,10; n° 1252/18 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 35 – R.C. € 68,69; n° 1252/19 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 28 – R.C. € 54,95; n° 1252/20 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 35 – R.C. € 68,69; n° 1252/11 – PS1- T – 1-2 (bene comune non censibile - corsia,

vano scala, ascensore comune a tutti i subalterni -); n° 1259 – PT (bene comune non censibile - rampa garage comune a tutti i subalterni -); n° 1270 – PT (bene comune non censibile - ingresso fabbricato comune a tutti i subalterni -) pervenuti alla OMISSIS a seguito di acquisto dai Signori **OMISSIS** (pieno proprietario per 6/30 e nudo proprietario per 3/30), **OMISSIS** (pieno proprietario per 4/30 e nudo proprietario per 2/30), **OMISSIS** (usufruttuaria per 10/30), **OMISSIS** (pieno proprietario per 4/30 e nudo proprietario per 2/30), **OMISSIS** (pieno proprietario per 6/30 e nudo proprietario per 3/30), atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio **OMISSIS**, registrato all’Agenzia delle Entrate di Perugia in data 13/02/2007 al **OMISSIS** e trascritto all’Agenzia delle Entrate di Perugia in data 16/02/2007 al **OMISSIS**; più precisamente con tale atto vennero acquistate alcune porzioni di fabbricato urbano ad uso artigianale composto da laboratorio al piano terra, magazzino al piano primosottostrada con sovrastante lastrico solare al piano terra con annessa corte pertinenziale esclusiva censiti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 9 con le particelle n° 307/3 – PT – cat C/3 – classe 1[^] - mq 278 – R.C. € 488,15; n° 307/4 (bene comune non censibile corte scoperta della superficie di mq 2.665); n° 307/5 – PS1 – cat C/2 – classe 2[^] - mq 109 – R.C. € 56,29 ed al C.T di Deruta nel foglio n° 9 con la particella n° 307 della superficie di Ha 00. 16.37, dalla quale particella n° 307 a seguito di T.M. presentato all’Agenzia delle Entrate di Perugia in data 04/11/2009 al n° PG0377131 si sono formate le particelle n° 1197 della superficie di Ha 00.04.21 (dalla quale a seguito di T.M. presentato all’Agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/11/2011 al n° PG00417888 si sono formate le particella n° 1261 della superficie di Ha 00.00.36, n° 1262 della superficie di Ha 00.00.06, n° 1263 della superficie di Ha 00.00.06, n° 1264 della superficie di Ha 00.11, n° 1265 della superficie di Ha 00.02.89, n° 1266 della superficie di Ha 00.04.21); n° 307 della superficie di Ha 00.12.16, dalla quale a seguito di T.M. presentato all’Agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/11/2011 al n° PG00417888 si sono formate le particella n° 1252 (ente urbano), della superficie di Ha 00.03.35, n° 1253 della superficie di Ha 00.01.03; n° 1254 della superficie di Ha 00.00.02; n° 1255 della superficie di Ha 00.01.00; n° 1257 della superficie di Ha 00.01.10, n° 1256 della superficie di Ha 00.01.47, n° 1258 della superficie di Ha 00.12.16 n° 1259 (ente urbano), della superficie di Ha 00.00.99, n° 1260 della superficie di Ha 00.00.40), dalle quali particelle n° 1253, n° 1254, n° 1255, n° 1260, n° 1261, n° 1262, n° 1263, n° 1264 a seguito di T.M. presentato all’Agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/11/2011 al n° PG00417888 si sono formate le particella n° 1267 della superficie di Ha 00.01.39, n° 1270 (ente urbano), della superficie di Ha 00.00.46; n° 1269 della superficie di Ha 00.01.56); sulle quali sono state edificate le unità immobiliari oggetto di stima accatastate con Denuncia di accatastamento presentata all’Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/12/2011 al n° PG 0495931 e successiva Denuncia di variazione toponomastica in data 08/11/2012 al n° PG 0315997.

Ai Signori **OMISSIS** (pieno proprietario per 6/30 e nudo proprietario per 3/30), **OMISSIS** (pieno proprietario per 4/30 e nudo proprietario per 2/30), **OMISSIS** (usufruttuaria per 10/30), **OMISSIS** (pieno proprietario per 4/30 e nudo proprietario per 2/30), **OMISSIS** (pieno proprietario per 6/30 e nudo proprietario per 3/30), tali immobili sono pervenuti:

- quanto ai diritti di usufrutto pari a 10/30 della Signora **OMISSIS**, ai diritti di piena proprietà pari a 6/30 e di nuda proprietà pari a 3/30 dei **OMISSIS**, ai diritti di piena proprietà pari a 4/30 e di nuda proprietà pari a 2/30 dei Signori **OMISSIS** a seguito di acquisto con atto a rogito notaio

Francesco Duranti in data 13/01/1978 rep. 39789, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 01/02/1978 al n° 1865, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 30/03/1978 al n° 4517, successiva Denuncia di Successione in morte del Signor **OMISSIS**, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Perugia in data 06/07/1988 al n° 9, vol. 723, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 17/05/1989 al n° 6786, successivo atto di donazione a rogito notaio Adriano Crispoldi in data 17/07/1995 rep. 31313/7297, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 08/08/1995 al n° 11904, successivo atto di cessione di diritti a rogito notaio Adriano Crispoldi in data 31/07/1997 rep. 35896/8806, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 07/08/1997 al n° 4006, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 07/08/1997 al n° 12166.

Viene precisato che a carico del terreno posto in Deruta censito al C.T. nel foglio n° 9 con la particella n° 307 (ente urbano) della superficie di Ha 00.16.37 a favore dei Signori **OMISSIS** e contro il Signor **OMISSIS** è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità con atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Adriano Crispoldi in data 02/02/2007 rep. 25512, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 17/08/2022 al n° 17827; a carico delle unità immobiliari n° 307 (corte), n° 307/2, n° 307/3 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta a favore della **OMISSIS** e contro il Signor **OMISSIS** è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità a rogito notaio Adriano Crispoldi in data 31/07/1997 rep. 35896, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 17/08/2022 al n° 17828.

(**Vedasi All. T : copia note di trascrizione e titoli di provenienza; note di trascrizione delle accettazioni tacite di eredità**)

Le unità immobiliari oggetto di stima sono posti in due fabbricati plurifamiliari posti in Deruta, Fraz Sant'Angelo di Celle.

Relativamente al fabbricato contraddistinto con la lettera A sono interessate al pignoramento due unità immobiliari ad uso garage ed abitazione poste in Via Strada Esterna Vicinale del Moronaro n° 1 censite al CF nel foglio n° 9 con le particelle n° 1188/3 – PS1 – cat C/6 – classe 4[^] - mq 19 – R.C. € 26,49; n° 1188/23 – P2° - cat A/2 – classe 2[^] - vani n° 3,5 – R.C. € 280,18; n° 1188/1 (bene comune non censibile – corte, atrio, scale, ascensore, rampa, corsia garage e fondo comune a tutti i subalterni -); n° 1192 (bene comune non censibile – marciapiede e aiuola comune a tutti i subalterni -), confinanti catastalmente:

- quanto al locale ad uso garage al piano primosottostrada censito al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 1188/3 ad ovest con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1188/2), a sud con proprietà condominiale (C.F. fg n° 9 part 1188/1), ad est con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1188/4), salvo se altri;
- quanto al locale ad uso abitazione al piano secondo censito al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 1188/23 ad ovest con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1188/24) e con proprietà condominiale (C.F. fg n° 9 part 1188/1), a sud con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1188/22), salvo se altri;

Relativamente al fabbricato contraddistinto con la lettera B sono interessate al pignoramento dodici unità immobiliari delle quali sei ad uso abitazione e sei ad uso garage poste in Via della Speranza n° 6,

censite al CF. nel foglio n° 9 con le particelle n° 1252/1-1257(graффata) – PT - cat A/2 – classe 1[^] - vani n° 4 – R.C. € 268,56; n° 1252/2-1267(graффata) – PT - cat A/2 – classe 1[^] - vani n° 4,5 – R.C. € 302,13; n° 1252/3-1269(graффata) – PT - cat A/2 – classe 1[^] - vani n° 3,5 – R.C. € 234,99; n° 1252/4-1256(graффata) – PT - cat A/2 – classe 2[^] - vani n° 6 – R.C. € 480,30; n° 1252/5 – P1° - cat A/2 – classe 2[^] - vani n° 6 – R.C. € 480,30; n° 1252/10 – P2° - cat A/2 – classe 2[^] - vani n° 7 – R.C. € 560,36; n° 1252/12 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 23 – R.C. € 45,14; n° 1252/15 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 39 – R.C. € 76,54; n° 1252/17 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 24 – R.C. € 47,10; n° 1252/18 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 35 – R.C. € 68,69; n° 1252/19 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 28 – R.C. € 54,95; n° 1252/20 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 35 – R.C. € 68,69; n° 1252/11 – PS1- T – 1-2 (bene comune non censibile - corsia, vano scala, ascensore comune a tutti i subalterni -); n° 1259 – PT (bene comune non censibile - rampa garage comune a tutti i subalterni -); n° 1270 – PT (bene comune non censibile - ingresso fabbricato comune a tutti i subalterni -) confinanti catastalmente:

- quanto alla porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano terra censita al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/1-1257 (graффata) a nord con proprietà condominiale area urbana (C.F. fg n° 9 part 1258), ad est con proprietà OMISSIS (C.F. fg n° 9 part 1252/4-1256 – graффata -), a sud con proprietà OMISSIS (C.F. fg n° 9 part 1252/2-1267 – graффata -), salvo se altri;
- quanto alla porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano terra censita al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/2-1267 (graффata) a nord con proprietà OMISSIS (C.F. fg n° 9 part 1252/1-1257 – graффata -), a sud con proprietà condominiale area urbana (C.F. fg n° 9 part 1266), ad est con proprietà condominiale bene comune non censibile (C.F. fg n° 9 part 1270) e proprietà condominiale area urbana (C.F. fg n° 9 part 1266), ad ovest con proprietà condominiale area urbana (C.F. fg n° 9 part 1268), salvo se altri;
- quanto alla porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano terra censita al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/3-1269 (graффata) a nord con proprietà OMISSIS (C.F. fg n° 9 part 1252/4-1256 – graффata -), a sud con proprietà condominiale area urbana (C.F. fg n° 9 part 1266), ad est con proprietà condominiale bene comune non censibile (C.F. fg n° 9 part 1259), ad ovest con proprietà condominiale bene comune non censibile (C.F. fg n° 9 part 1270, 1252/11), salvo se altri;
- quanto alla porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano terra censita al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/4-1256 (graффata) a nord/ovest con proprietà condominiale area urbana (C.F. fg n° 9 part 1258), a sud con proprietà OMISSIS (C.F. fg n° 9 part 1252/3-1269 – graффata -), ad ovest con proprietà condominiale bene comune non censibile (C.F. fg n° 9 part 1270, n° 1252/11), salvo se altri;
- quanto alla porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano primo censita al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/5 a sud con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1252/6) ad est con proprietà condominiale bene comune non censibile (C.F. fg n° 9 part n° 1252/11), salvo se altri;
- quanto alla porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano secondo censita al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/10 ad ovest con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1252/9) e

- proprietà condominiale bene comune non censibile (C.F. fg n° 9 part n° 1252/11), salvo se altri;
- quanto alla porzione di fabbricato ad uso garage al piano primosottostrada censita al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/12 ad est con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1252/13), a sud con proprietà condominiale bene comune non censibile (C.F. fg n° 9 part n° 1252/11), salvo se altri;
 - quanto alla porzione di fabbricato ad uso garage al piano primosottostrada censita al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/15 ad est con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1252/16), ad ovest con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1252/14), a sud con proprietà condominiale bene comune non censibile (C.F. fg n° 9 part n° 1252/11), salvo se altri;
 - quanto alla porzione di fabbricato ad uso garage al piano primosottostrada censita al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/17 a nord con proprietà condominiale bene comune non censibile (C.F. fg n° 9 part n° 1252/11), ad est con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1252/18), salvo se altri;
 - quanto alla porzione di fabbricato ad uso garage al piano primosottostrada censita al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/18 a nord con proprietà condominiale bene comune non censibile (C.F. fg n° 9 part n° 1252/11), ad est con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1252/19), ad ovest con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1252/17), salvo se altri;
 - quanto alla porzione di fabbricato ad uso garage al piano primosottostrada censita al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/19 a nord con proprietà condominiale bene comune non censibile (C.F. fg n° 9 part n° 1252/11), ad est con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1252/20), ad ovest con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1252/18), salvo se altri;
 - quanto alla porzione di fabbricato ad uso garage al piano primosottostrada censita al C.F. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/20 a nord con proprietà condominiale bene comune non censibile (C.F. fg n° 9 part n° 1252/11), ad est con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1252/21), ad ovest con proprietà **OMISSIS** (C.F. fg n° 9 part 1252/19), salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA DOVE SI TROVANO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

La zona in cui si trovano gli immobili in oggetto è posta nella frazione Sant'Angelo di Celle del Comune di Deruta; si tratta di una zona pianeggiante ad un'altitudine di circa 260 m.s.l., caratteristica da un punto di vista paesaggistico e ambientale con coni visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali vigneti ed frutteti e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 50/60 e completamente ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione; in particolare viene rilevato che il fabbricato posto nella Strada Esterna Vicinale del Moronaro n° 1 è prossimo a fabbricati a destinazione prevalentemente rurale, in parte in precarie condizioni di conservazione e manutenzione, mentre il fabbricato posto in Via della Speranza n° 6 è prossimo a fabbricati di recente realizzazione e/o a fabbricati edificati intorno agli anni 70/80. (**Vedasi All. U: documentazione fotografica foto n° 69, n° 70, n° 71, foto aerea del fabbricato posto in Via della Speranza n°6, foto n°1, n° 2**)

Il centro abitato più prossimo è quello di Deruta, ove si possono trovare tutti i principali servizi (centri commerciali, centri bancari ed assicurativi, strutture socio educative, scuole di istruzione primaria e secondaria, servizi sanitari, uffici comunali, etc); la zona è vicina alla Superstrada che collega Perugia a Terni.

Alla frazione Sant'Angelo di Celle, si arriva agevolmente sia da Perugia, sia da Terni attraverso la superstrada Orte/Ravenna, uscita Deruta Sud, seguendo poi la strada provinciale 377; successivamente si percorrono varie strade comunali che conducono presso gli immobili oggetto di stima.

Per facilità di comprensione le unità immobiliari oggetto di stima vengono individuati in due edifici, il primo, edificio A, situato nella Strada Esterna Vicinale del Moronaro n° 1 ed il secondo, edificio B, situato in via della Speranza n° 6.

EDIFICIO A

Le unità immobiliari n° 1188/23 e n° 1188/3 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta fanno parte di un fabbricato di tre piani fuori terra ed un piano primosottostrada edificato negli anni 2006/2008, costituito da una struttura portante in c.a. con tamponatura in laterizio parte intonacato, parte rivestito a mattoncino color bruno, con fondelli interni in laterizio, da solai interni in laterocemento, da un solaio di copertura anch'esso in laterocemento e configurazione a padiglione con sovrastante manto di copertura in coppi, da uno sporto di gronda in cemento; i canali di gronda ed i discendenti sono in rame in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; le finestre sono in pvc di color legno, protette da persiane in pvc color verde bottiglia in discrete condizioni di manutenzione; sui quattro lati del fabbricato sono presenti dei balconi con struttura portante in c.a., pavimento e battiscopa in piastrelle di monocottura, parapetto in muratura e ringhierina di protezione in metallo di color verde, i davanzali delle finestre sono in marmo. (**Vedasi All. U: documentazione fotografica foto n° 72, n° 73**)

All'edificio si accede attraverso la Strada Esterna Vicinale del Moronaro tramite due ingressi uno pedonale ed uno carrabile posti a sinistra del fabbricato per l'accesso alle abitazioni ed ai parcheggi esterni, ed uno carrabile posto a destra per l'accesso alla rampa che conduce ai garage; tutti gli ingressi sono dotati di cancelli in ferro fissati su colonne in c.a. rivestite in mattoni di laterizio della stessa tipologia dell'adiacente muretto di recinzione. (**Vedasi All. C: planimetria catastale in scala 1:2.000 nella quale gli accessi sono evidenziati con una freccia rossa e All. U : documentazione fotografica foto n° 74, n° 75**)

L'accesso alle varie unità immobiliari avviene da un ingresso condominiale che presenta una porta in metallo e vetro in normali condizioni di conservazione; la scala condominiale ed il vano ingresso sono rivestiti in piastrelle di marmo di color avana, il fabbricato è provvisto di ascensore condominiale. L'area esterna pertinenziale al fabbricato è sistemata, parte a giardini privati assegnati agli appartamenti al piano terra, parte a spazi comuni destinati a verde, parte a parcheggi esterni e parte a rampa di accesso ai garage. (**Vedasi All. U : documentazione fotografica foto n° 76, n° 77, n° 78, n° 79, n° 88**)

I confini dell'area sono delimitati da una recinzione realizzata in due tipologie; nel lato fronte strada è presente un muretto rivestito con mattoni di laterizio e sovrastante ringhiera in ferro, mentre nei restanti lati

è posto un muretto di modeste dimensioni con sovrastante rete metallica plastificata sorretta da paletti di ferro; lungo tutto il perimetro del lotto è stata impiantata una siepe costituita da specie arbustive quali alloro, lauroceraso, etc. Sui lati della recinzione posta lungo strada sono posizionati i contatori delle utenze acqua, gas ed energia elettrica. (Vedasi All. U : documentazione fotografica foto n° 90, n° 91, n° 92)

Viene precisato che il Comune di Deruta, è stato interessato dagli eventi sismici del agosto/ottobre 2016 e seguenti, ma il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, ad un esame visivo, non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dagli stessi eventi.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato a seguito di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Deruta alla OMISSIS in data 15/11/2006 al n° 52 e successivamente è stato interessato dal Permesso di Costruire in variante rilasciato dal Comune di Deruta alla OMISSIS in data 12/03/2008 al n° 130. Per le unità immobiliari in oggetto è stato rilasciato il certificato di agibilità dal Sindaco del Comune di Deruta in data 21/04/2009.

Nessuna istanza di sanatoria (condono edilizio L. 47/85, L. 724/94, D.l. 269/2003 e L. R. 21/2004) è stata presentata dall'esecutato e/o dai loro danti causa.

Descrizione delle caratteristiche intrinseche delle due unità immobiliari e calcolo delle superfici utili desunte dalle misure riportate nelle planimetrie allegate al Permesso di Costruire n° 130 del 12/03/2008 (Vedasi All. V: planimetrie per il calcolo delle superfici utili)

UNITA' IMMOBILIARE N°1188/23 EVIDENZIATA CON IL COLORE ARANCIO:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano secondo composta da un ingresso, un ripostiglio, un disimpegno, una cucina/soggiorno, un bagno, una camera da letto, un balcone e da un lastrico solare; internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in piastrelle di monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in laterocemento, la porta d'ingresso blindata in legno, le porte interne sono in legno tamburato e le finestre sono in pvc di color legno con vetro semplice e con davanzali in marmo, le persiane sono in pvc di colore verde; i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni. Per quanto riguarda gli impianti idrotermosanitario, elettrico e citofonico risultano completi con relativo quadro elettrico ed interruttori, la caldaia del gas metano è posta sul balcone esterno, i radiatori sono in alluminio. La superficie utile risulta di circa mq 38,57 per un'altezza di circa m 2,70; il balcone presenta una superficie di circa mq. 2,72 ed il lastrico solare una superficie di circa mq. 13,32 (Vedasi All. U: documentazione fotografica foto n° 80, n° 81, n° 82, n° 83, n° 84, n° 85, n° 86, n° 87)

PIANO SECONDO:

Ingresso: [(m 2,00 + m 2,80) x m 1,00]: 2 = **mq 2,40**

Cucina/Soggiorno: (m 2,35 x m 6,40) = **mq 15,04**

Camera da letto: (m 3,60 x m 3,10) +
(m 0,70 x m 1,80) = **mq 12,42**

Bagno: (m 1,75 x m 3,10) + (m 1,60 x m 0,90) =
mq 6,86

Disimpegno: (m 1,00 x m 1,00) = **mq 1,00**

Ripostiglio: (m 0,85 x m 1,00) =
mq 0,85

Totale: **mq 38,57**

Balcone: (m 0,85 x m 3,20) = **mq 2,72**

Lastrico solare: (m 2,40 x m 2,60) + (m 0,60 x m 0,80) + (m 3,00 x m 2,20) =
mq 13,32

UNITA' IMMOBILIARE N°1188/3 EVIDENZIATA CON IL COLORE GIALLO:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a garage con annesso piccolissimo fondino posta al piano primosottostrada, con accesso diretto dalla rampa esterna e dalla corsia condominiale a cui si accede dal vano scala; internamente il pavimento è in battuto di cemento, le pareti laterali sono in muratura non intonacate, il solaio di interpiano è in laterocemento, la porta d'ingresso basculante in metallo; il locale è provvisto di una bocca di lupo per il passaggio di luce ed aria, l'impianto elettrico risulta sottotraccia e a norma. La superficie utile risulta di circa mq 18,45 per un'altezza di circa m 2,50. (**Vedasi All. U: documentazione fotografica foto n° 89**)

PIANO PRIMOSOTTOSTRADA

Garage: (m 3,02 x m 5,10) = **mq 15,40**

Fondo:(m 2,78 x m 1,10) = **mq 3,05**

Totale superficie utile: **mq 18,45**

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dai Signori **OMISSIS** con contratto di locazione ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 21/05/2021, registrato all'Agenzia

delle Entrate di Perugia in data 24/05/2021 al n° 005262 della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/06/2021 e scadenza il 31/05/2025, ad un canone mensile anticipato di € 330,00.

Viene precisato che in tale contratto di locazione erroneamente sono state riportate le unità immobiliari n° 1188/20 e n° 1188/13, anziché le unità immobiliari sopra individuate; per tale motivazione se ne dovrebbe effettuare opportuna comunicazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

EDIFICIO B

Le unità immobiliari n° 1252/1-1257(graftata); n° 1252/2-1267(graftata); n° 1252/3-1269(graftata); n° 1252/4-1256(graftata); n° 1252/5; n° 1252/10; n° 1252/12; n° 1252/15; n° 1252/17; n° 1252/18; n° 1252/19; n° 1252/20, del foglio n° 9 del C.F. di Deruta fanno parte di un fabbricato di tre piani fuori terra ed un piano primosottostrada edificato negli anni 2010/2014, costituito da una struttura portante in c.a. con tamponatura in laterizio parte intonacato, parte rivestito a mattoncino pieno color bruno murato a faccia vista, da fondelli interni in laterizio, da solai interni in laterocemento, da un solaio di copertura anch'esso in laterocemento e configurazione a padiglione con sovrastante manto di copertura in coppi, da uno sporto di gronda in cemento; i canali di gronda ed i discendenti sono in rame in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; le finestre sono in legno protette da persiane in pvc color verde in buone condizioni di conservazione manutenzione; sui quattro lati del fabbricato sono presenti dei balconi con struttura portante in c.a., pavimento in piastrelle di gres porcellanato, parapetto in muratura e ringhierina di protezione in metallo, i davanzali delle finestre sono in marmo. (**Vedasi All. U : documentazione fotografica foto n° 3, n° 4, n° 5**)

All'edificio si accede da via della Speranza tramite un ingresso pedonale costituito da un cancello in ferro fissato su due colonne in c.a. rivestite in mattone e coperto da una tettoia con solaio di copertura in legno e sovrastante manto di copertura in coppi insistente sulla particella n° 1266 del foglio n° 9 del C.T. di Deruta (area urbana di mq 73, intestata catastalmente alla OMISSIS per la quota di comproprietà pari a 27277/200000), ove è localizzato il passaggio comune con il vicino fabbricato insistente sulla particella n° 1296.

Dal lato ortogonalmente opposto, sempre lungo via della Speranza, si accede tramite un ingresso pedonale e carrabile esclusivo dell'unità immobiliare n° 1252/1-1257 (graftata); entrambi tali ingressi sono dotati di cancelli in ferro, fissati su colonne in c.a. rivestite in mattoni di laterizio e risultano insistere sulle particelle n° 1206, n° 1207 del foglio n° 9 del C.T. di Deruta, non interessate dalla presente procedura esecutiva. (**Vedasi All. C: visure storico catastali dell'unità immobiliare n° 1266, planimetria catastale nella quale gli accessi in oggetto sono evidenziati con il colore giallo e All. U: documentazione fotografica foto n° 6, n° 19**)

Viene precisato che l'ingresso comune ai due fabbricati insistenti sulle particelle n° 1252 e n° 1296 realizzato sulla particella n° 1266, non è rispondente a quanto previsto negli allegati grafici riportati nella Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Deruta alla OMISSIS in data 24/10/2011 al n° 115, per cui si dovrebbe presentare un titolo abilitativo in sanatoria i cui costi ed oneri non vengono computati in quanto interessanti anche il vicino fabbricato insistente sulla particella n° 1296; rappresenterebbero infatti una

detrazione irrilevante sul più probabile valore ordinario di mercato delle singole unità immobiliari oggetto di stima.

Gli accessi alle varie unità immobiliari ad uso abitativo avvengono da un ingresso condominiale che presenta una porta in metallo e vetro in normali condizioni di conservazione e manutenzione; la scala condominiale è rivestita in marmo e il fabbricato è provvisto di ascensore condominiale; l'accesso ai garage avviene attraverso sia la rampa esterna in cemento insistente sulla particella n° 1259 del foglio n° 9 del C.T. di Deruta, sul quale sono posizionati i contatori delle utenze luce e acqua, sia attraverso il vano scala comune. (**Vedasi All. U: documentazione fotografica foto n° 7, n° 8, n° 9, n° 10, n° 11, n° 12, n° 67, n° 68**)

L'area esterna pertinenziale al fabbricato, insiste parte sulla particella n° 1258 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta (area urbana di mq 280 intestata catastalmente alla OMISSIS per la quota di comproprietà pari a 27277/200000), ove sono disposti i parcheggi auto scoperti parallelamente ed ortogonalmente alla strada comunale completamente asfaltata ed illuminata, parte sulla particella n° 1268 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta (area urbana di mq 13 intestata catastalmente alla OMISSIS per la quota di piena proprietà). (**Vedasi All. C: visure storico catastali dell' unità immobiliare n° 1258, n° 1268 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta, planimetria catastale nella quale la particella n° 1258 è evidenziata con il colore verde**)

Viene precisato che le unità immobiliari n° 1266, n° 1258, n° 1268 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta, non sono state interessate dalla presente procedura esecutiva e che nell'elaborato planimetrico presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 09/01/2012 al n° PG0005524 erroneamente è stata riportata la particella n° 1265 (attualmente soppressa sia al C.T., sia al C.F. ed incorporata nella particella n° 1296 - area di sedime del fabbricato vicino -, per tale motivo se ne dovrebbe rettificare nell'elaborato planimetrico la sua corrispondenza grafica.

I confini dell'area sono delimitati da una recinzione realizzata in due tipologie; sul fronte strada è presente un muretto parte in c.l.s. intonacato e parte rivestito con mattoni di laterizio e sovrastante ringhiera in ferro, mentre nei restanti lati è posto un muretto di modeste dimensioni con sovrastante rete metallica plastificata sorretta da paletti di ferro; lungo tutto il perimetro del lotto è stata impiantata una siepe costituita da specie arbustive quali alloro, lauroceraso, etc; sulle corti esclusive delle unità immobiliari n° 1252/2-1257 (graffata) e n° 1252/3-1269 (graffata) sono state installati due modesti gazebo con struttura in legno e copertura anch'essa in legno.

Viene precisato che il Comune di Deruta, è stato interessato dagli eventi sismici dei mesi di agosto/ottobre 2016 e seguenti, ma il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, ad un esame visivo, non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dagli stessi.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, successivamente è stato interessato dalla Concessione in sanatoria ai sensi dell'art 39 della Legge 23/12/1994 n° 724, rilasciata dal Sindaco del Comune di Deruta in data 31/03/2009 al n° 1081 al Signor **OMISSIS**, successivamente è stato interessato dal Permesso di Costruire per demolizione di fabbricati ad uso artigianale e costruzione nuovo edificio ad uso residenziale rilasciato dal Comune di Deruta alla OMISSIS in data 31/08/2009 al n° 122 e successivamente è stato interessato dal Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Deruta

alla OMISSIS in data 24/10/2011 al n° 115. Per le unità immobiliari in oggetto è stata effettuata la richiesta di certificato di agibilità presentato in data 16/09/2014 al n° 9733.

Nessuna istanza di sanatoria (condono edilizio L. 47/85, L. 724/94, D.l. 269/2003 e L. R. 21/2004) è stata presentata dall'esecutato e/o dai loro danti causa ad eccezione di quanto sopra riportato.

Descrizione delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari e calcolo delle superfici utili desunte dalle misure riportate nelle planimetrie allegate al Permesso di Costruire n° 115 del 24/10/2011. (**Vedasi All. V: planimetrie per il calcolo delle superfici utili**)

UNITA' IMMOBILIARE N° 1252/1-1257 (graffata) EVIDENZIATA CON IL COLORE ROSSO:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terra composta da una cucina/soggiorno, un bagno, un disimpegno, due camere da letto, ed un portico con annessa corte esclusiva (parte marciapiede in cotto con bordino in marmo e parte giardino inerbito con siepe di lauroceraso); internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in laterocemento, la porta d'ingresso blindata in legno, le porte interne in legno tamburato e le finestre sono in legno con vetro doppia camera e con davanzali in marmo, le persiane sono in pvc di colore verde; i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni. Per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario, la caldaia del gas metano è posta all'esterno e risultano installati i radiatori in alluminio, l'impianto elettrico e citofonico è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 63,92 per un'altezza di circa m 2,75; il portico presenta una superficie utile di circa mq. 7,60 e la corte esclusiva una superficie di circa mq 110. (**Vedasi All. U: documentazione fotografica foto n°12 bis, n° 13, n° 14, n° 15, n° 16, n° 17, n° 18**)

PIANO TERRA:

Cucina/soggiorno: (m 3,07 x m 7,69) + (m 1,60 x m 0,60) +
(m 2,20 x m 1,80) = **mq**

28,52

Bagno: (m 1,90 x m 2,90) =

mq 5,51

Disimpegno: (m 1,26 x m 5,80) =

mq 7,30

Camera da letto1: (m 3,80 x m 3,09) +

(m 0,64 x m 2,00) = **mq**

13,02

Camera da letto2: (m 3,74 x m 2,56) =

mq 9,57

Totale: **mq 63,92**

Portico: (m 3,80 x m 2,00) = **mq**
7,60
Corte esclusiva: **mq**
110

UNITA' IMMOBILIARE N° 1252/15 EVIDENZIATA CON IL COLORE ARANCIO:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a garage posta al piano primosottostrada, con accesso diretto dalla rampa esterna e dalla corsia condominiale; internamente il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento, le pareti sono tinteggiate di color bianco, il solaio di interpiano è in laterocemento, la porta d'ingresso basculante in metallo, il locale è provvisto di due bocche di lupo per il passaggio di luce ed aria, l'impianto elettrico risulta sottotraccia e a norma. La superficie utile risulta di circa mq 34,37 per un'altezza di circa m 2,50. (Vedasi All. U: documentazione fotografica foto n° 20)

PIANO PRIMOSOTTOSTRADA

Garage: (m 5,54 x m 5,49) + (m 1,80 x m 2,20) = **mq**
34,37

Totale: **mq 34,37**

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dalla **OMISSIS** con contratto di locazione ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431 stipulato in data 04/10/2012, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/10/2012 al n° 899/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 05/10/2012 e scadenza il 04/10/2016, prorogato fino al 04/10/2024, ad un canone mensile anticipato di € 500,00.

Viene precisato che in tale contratto di locazione erroneamente non è stata riportata l'unità immobiliare n° 1252/15 (garage al piano primosottostrada); comunque individuata nella descrizione della consistenza dei locali concessi in affitto; se ne dovrebbe comunque effettuare opportuna comunicazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

UNITA' IMMOBILIARE N° 1252/2-1267 (graffata) EVIDENZIATA CON IL COLORE VERDE BOTTIGLIA:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terra composta da una cucina/soggiorno, un bagno, un disimpegno, due camere da letto, ed un portico con annessa corte esclusiva (parte marciapiede in cotto con bordino in marmo e parte giardino inerbito con siepe di lauroceraso); internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in laterocemento, la porta d'ingresso blindata in legno, le porte interne in legno tamburato e le finestre sono in legno con vetro doppia camera e con davanzali in marmo, le persiane sono in pvc di color verde; i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni. Per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario la caldaia del gas metano è posta all'esterno e risultano installati i radiatori in alluminio, l'impianto elettrico e citofonico è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 54,52 per un'altezza di circa m 2,75; il portico presenta

una superficie utile di circa mq. 16,00 e la corte esclusiva, sulla quale insiste un modesto gazebo, per una superficie di circa mq 139 comprensiva di marciapiede esterno. (Vedasi All. U : documentazione fotografica foto n° 21, n° 22, n° 23, n° 24, n° 25, n° 26, n° 27)

PIANO TERRA:

Cucina/soggiorno: (m 3,22 x m 7,00) =
mq 22,54

Bagno: (m 1,95 x m 2,60) =
mq 5,07

Disimpegno: (m 1,95 x m 1,10) =
mq 2,14

Camera da letto1: (m 3,69 x m 3,65) =
mq 13,46

Camera da letto2: (m 2,90 x m 3,90) =
mq 11,31

Totale: mq 54,52

Portico: (m 10,00 x m 1,60) = **mq**
16,00

Corte esclusiva: **mq**
139

UNITA' IMMOBILIARE N° 1252/17 EVIDENZIATA CON IL COLORE ROSA:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a garage posta al piano primosottostrada, con accesso diretto dalla rampa esterna e dalla corsia condominiale; internamente il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono tinteggiate di color bianco, il solaio di interpiano è in laterocemento, la porta d'ingresso basculante in metallo, il locale è provvisto di una bocca di lupo per il passaggio di luce ed aria, l'impianto elettrico risulta sottotraccia e a norma. La superficie utile risulta di circa mq 19,90 per un'altezza di circa m 2,50. (Vedasi All. U : documentazione fotografica foto n° 28)

PIANO PRIMOSOTTOSTRADA

Garage: (m 3,53 x m 5,64) = **mq**
19,90

Totale: mq 19,90

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dalla Signora **OMISSIS** con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 16/05/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 5750/2016, della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/06/2016 e

scadenza il 31/05/2020, prorogato fino al 31/05/2024, ad un canone mensile anticipato di € 350,00. Viene precisato che in tale contratto di locazione erroneamente sono state riportate le unità immobiliari n° 307/2 – cat A/3; e n° 307/17 – cat C/6, anziché le unità immobiliari sopra individuate; per tale motivazione se ne dovrebbe effettuare opportuna comunicazione presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia.

UNITA’ IMMOBILIARE N° 1252/3-1269 (graffata) EVIDENZIATA CON IL COLORE MARRONE:

Trattasi di un’unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terra composta da una cucina/soggiorno, un bagno, un disimpegno, una camera da letto, ed un portico con annessa corte esclusiva (parte marciapiede in cotto con bordino in marmo e parte giardino inerbito con siepe di lauroceraso); internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in laterocemento, la porta d’ingresso blindata in legno, le porte interne in legno tamburate e le finestre sono in legno con vetro doppia camera e con davanzali in marmo, le persiane sono in pvc di colore verde; i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni. Per quanto riguarda l’impianto idrotermosanitario la caldaia del gas metano è posta all’esterno e risultano installati i radiatori in alluminio, l’impianto elettrico e citofonico è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 44,15 per un’altezza di circa m 2,75; il portico presenta una superficie utile di circa mq. 16,00 e la corte esclusiva, sulla quale insiste un modesto gazebo, per una superficie di circa mq 156 comprensiva di marciapiede esterno. (Vedasi All.U: documentazione fotografica foto n° 29, n° 30, n° 31, n° 32, n° 33, n° 34, n° 35)

PIANO TERRA:

Cucina/soggiorno: (m 3,35 x m 7,00) =
mq 23,45

Bagno: (m 1,95 x m 2,50) =
mq 4,87

Disimpegno: (m 1,00 x m 2,00) =
mq 2,00

Camera da letto: (m 3,65 x m 3,79) =
mq 13,83

Totale: **mq 44,15**

Portico: (m 10,00 x m 1,60) = **mq**
16,00

Corte esclusiva: **mq**
156

UNITA’ IMMOBILIARE N° 1252/19 EVIDENZIATA CON IL COLORE VIOLA:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a garage posta al piano primosottostrada, con accesso diretto dalla rampa esterna e dalla corsia condominiale; internamente il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono tinteggiate di color bianco, il solaio di interpiano è in laterocemento, la porta d'ingresso basculante in metallo, l'impianto elettrico risulta sottotraccia e a norma. La superficie utile risulta di circa mq 25,09 per un'altezza di circa m 2,50. (Vedasi All. U : documentazione fotografica foto n° 36)

PIANO PRIMOSOTTOSTRADA

Garage: (m 5,64 x m 4,45) = **mq 25,09**

Totale: **mq 25,09**

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dai Signori **OMISSIS** con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 10/02/2023, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 07/03/2023 al n° 2518 serie 3T, della durata di anni quattro con decorrenza dal 10/03/2023 e scadenza il 09/03/2027, ad un canone mensile anticipato di € 300,00.

UNITA' IMMOBILIARE N° 1252/4-1256 (graffata) EVIDENZIATA CON IL COLORE CELESTE:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terra composta da una cucina/soggiorno, due bagni, un disimpegno, tre camere da letto, una terrazza ed un portico con annessa corte esclusiva (parte marciapiede in cotto con bordino in marmo e parte giardino inerbito con siepe di lauroceraso); internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in monocottura nella zona giorno, in parquet nella zona notte, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in laterocemento, la porta d'ingresso blindata in legno, le porte interne in legno tamburato e le finestre sono in legno con vetro doppia camera e con davanzali in marmo, le persiane sono in pvc di colore verde; i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni. Per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario la caldaia del gas metano è posta all'esterno e risultano installati i radiatori in alluminio, l'impianto elettrico e citofonico è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 76,47 per un'altezza di circa m 2,75; il portico presenta una superficie utile di circa mq. 7,60, la terrazza presenta una superficie utile di circa mq 8,92 e la corte esclusiva una superficie di circa mq 147 comprensiva di marciapiede esterno. (Vedasi All. U : documentazione fotografica foto n° 37, n° 38, n° 39, n° 40, n° 41, n° 42, n° 43, n° 44)

PIANO TERRA:

Cucina/soggiorno: (m 3,10 x m 7,69) + (m 1,60 x m 0,60) +
(m 2,30 x m 1,89) = **mq 29,13**

Bagno1: (m 1,90 x m 2,80) =
mq 5,32

Bagno2: (m 1,95 x m 1,60) =

mq 3,12

Disimpegno: (m 1,20 x m 6,00) =

mq 7,20

Camera da letto1: (m 3,70 x m 3,00) +

(m 0,64 x m 2,40) =

mq

12,63

Camera da letto2: (m 3,74 x m 2,56) =

mq 9,57

Camera da letto3: (m 3,00 x m 2,90) + (m 1,00 x m 0,80) =

mq 9,50

Totale: **mq 76,47**

Portico: (m 3,80 x m 2,00) =

mq

7,60

Terrazza: (m 5,20 x m 0,60) + (m 5,80 x m 1,00) =

mq 8,92

Corte esclusiva:

mq

147

UNITA' IMMOBILIARE N° 1252/20 EVIDENZIATA CON IL COLORE GIALLO:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a garage posta al piano primosottostrada, con accesso diretto dalla rampa esterna e dalla corsia condominiale; internamente il pavimento e sono stati realizzati in battuto di cemento, le pareti sono tinteggiate di color bianco, il solaio di interpiano è in laterocemento, la porta d'ingresso basculante in metallo, il locale è provvisto di due bocche di lupo per il passaggio di luce ed aria, l'impianto elettrico risulta sottotraccia e a norma. La superficie utile risulta di circa mq 31,36 per un'altezza di circa m 2,50. (Vedasi All. u : documentazione fotografica foto n° 45)

PIANO PRIMOSOTTOSTRADA

Garage: (m 5,63 x m 5,64) =

mq

31,75

Totale: **mq 31,75**

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dai Signori **OMISSIS** con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 08/07/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/07/2021 al n° 7021/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/08/2021 e scadenza il 31/07/2025, ad un canone mensile anticipato di € 480,00.

UNITA' IMMOBILIARE N° 1252/5 EVIDENZIATA CON IL COLORE BLU:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano primo composta da una cucina/soggiorno, due bagni, un disimpegno, tre camere da letto, un terrazzo e due balconi; internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in monocottura nella zona a giorno, in parquet nella zona notte, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in laterocemento, la porta d'ingresso blindata in legno, le porte interne in legno tamburato e le finestre sono in legno con vetro doppia camera e con davanzali in marmo, le persiane sono in pvc di colore verde; i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni. Per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario la caldaia del gas metano è posta all'esterno e risultano installati i radiatori in alluminio, l'impianto elettrico e citofonico è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 76,59 per un'altezza di circa m 2,75, il terrazzo presenta una superficie utile di circa mq 7,60 ed i balconi una superficie di circa mq. 14,24, sia il terrazzo che i balconi risultano pavimentati con piastrelle di monocottura (**Vedasi All. U : documentazione fotografica foto n° 46, n° 47, n° 48, n° 49, n° 50, n° 51, n° 52, n° 53**)

PIANO PRIMO:

Cucina/soggiorno: (m 3,30 x m 7,44) + (m 1,60 x m 0,60) +
(m 2,20 x m 2,00) = **mq**

29,91

Bagno1: (m 1,80 x m 2,80) =

mq 5,04

Bagno2: (m 1,40 x m 1,65) =

mq 2,31

Disimpegno: (m 2,20 x m 1,15) + (m 4,20 x m 1,15) =

mq 7,36

Camera da letto1: (m 3,70 x m 3,09) +

(m 0,60 x m 2,00) = **mq**

12,63

Camera da letto2: (m 3,40 x m 2,56) + (m 1,20 x m 0,40) =

mq 9,18

Camera da letto3: (m 3,40 x m 2,90) +: (m 1,00 x m 0,30) =

mq 10,16

Totale: **mq 76,59**

Balcone 1: (m 3,80 x m 0,80) + (m 5,00 x m 1,60):2 =

mq 7,04

Balcone 2: (m 5,40 x m 0,80) + (m 4,80 x m 1,20):2 =

mq 7,20

Terrazzo : (m 3,80 x m 2,00) =

mq

7,60

UNITA' IMMOBILIARE N° 1252/12 EVIDENZIATA CON IL COLORE NERO:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a garage posta al piano primosottostrada, con accesso diretto dalla rampa esterna e dalla corsia condominiale; internamente il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono tinteggiate di color bianco, il solaio di interpiano è in laterocemento, la porta d'ingresso basculante in metallo, il locale è provvisto di una bocca di lupo per il passaggio di luce ed aria, l'impianto elettrico risulta sottotraccia e a norma. La superficie utile risulta di circa mq 19,54 per un'altezza di circa m 2,50. (Vedasi All. U: documentazione fotografica foto n° 54)

PIANO PRIMOSOTTOSTRADA

Garage: (m 5,49 x m 3,56) =

mq

19,54

Totale:

mq 19,54

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dalla Signora **OMISSIS** con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 04/02/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/02/2021 al n° 1600/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/03/2021 e scadenza il 28/02/2025, ad un canone mensile anticipato di € 500,00.

UNITA' IMMOBILIARE N° 1252/10 EVIDENZIATA CON IL COLORE VERDE PISELLO:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano secondo composta da un soggiorno, una cucina, due bagni, un disimpegno, due camere da letto, una cabina armadio un terrazzo, una loggia, una veranda solare e due balconi; internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in laterocemento, la porta d'ingresso blindata in legno, le porte interne in legno tamburato e le finestre sono in legno con vetro doppia camera e con davanzali in marmo, le persiane sono in pvc di colore verde; i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni. Per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario la caldaia del gas metano è posta all'esterno e risultano installati i radiatori in alluminio, l'impianto elettrico, di climatizzazione con pompa di calore e citofonico sono completi con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 85,06 per un'altezza di circa m 2,75, il terrazzo presenta una superficie utile di circa mq 6,69, i balconi una superficie di circa mq 18,46, la loggia una superficie di circa mq 10,61 e la veranda solare una superficie di circa mq 21,47 tutti pavimentati con piastrelle in monocottura. (Vedasi All. U : documentazione fotografica foto n° 55, n° 56, n° 57, n° 58, n° 59, n° 60, n° 61, n° 62, n° 63, n° 64, n° 65)

PIANO SECONDO:

Soggiorno: (m 5,70 x m 3,20) +
(m 3,00 x m 0,40) = **mq 19,44**

Bagno1: (m 1,83 x m 2,81) =
mq 5,14

Bagno2: (m 1,40 x m 1,76) =
mq 2,46

Cucina: (m 2,85 x m 4,56) = **mq 12,99**

Disimpegno: (m 4,80 x m 1,83) =
mq 8,78

Camera da letto1: (m 4,51 x m 3,32) =
mq 14,97

Camera da letto2: (m 3,09 x m 3,78) + (m 1,80 x m 0,80) =
mq 13,12

Cabina armadio: (m 3,78 x m 2,16) =
mq 8,16

Totale: **mq 85,06**

Balcone1: (m 6,00 x m 0,80) + (m 2,00 x m 2,00) + (m 6,00 x m 1,20):2 =
mq 12,40

Balcone2: (m 5,00 x m 1,10) + (m 2,80 x m 0,40):2 =
mq 6,06

Terrazzo : (m 2,80 x m 2,39) = **mq 6,69**

Loggia: (m 3,39 x m 3,13) = **mq 10,61**

Veranda solare : (m 4,21 x m 5,10) = **mq 21,47**

UNITA' IMMOBILIARE N° 1252/18 EVIDENZIATA CON IL COLORE GRIGIO:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a garage posta al piano primosottostrada, con accesso diretto dalla rampa esterna e dalla corsia condominiale; internamente il pavimento è realizzato in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate di color bianco, il solaio di interpiano è in laterocemento, la porta d'ingresso basculante in metallo, il locale è provvisto di due bocche di lupo per il passaggio di luce

ed aria, l'impianto elettrico risulta sottotraccia e a norma. La superficie utile risulta di circa mq 31,58 per un'altezza di circa m 2,50. (**Vedasi All. : documentazione fotografica foto n° 66**)

PIANO PRIMOSOTTOSTRADA

Garage: (m 5,60 x m 5,64) = **mq 31,58**

Totale: mq 31,58

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dal Signor **OMISSIS** a seguito di contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431 stipulato in data 30/12/2019, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/01/2020 al n° 54/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/01/2020 e scadenza il 31/12/2024, ad un canone mensile anticipato di € 600,00.

Relativamente al quesito n° 8, le unità immobiliari oggetto di stima risultano direttamente accessibili e più precisamente:

- quanto alle unità immobiliari insistenti sulla particella n° 1188 del foglio n° 9 del C.T. di Deruta da Via Strada Esterna Vicinale del Moronaro e poi attraverso le unità immobiliari condominiali (ingresso, vano scala e ascensore);
- quanto alle unità immobiliari insistenti sulla particella n° 1252 del foglio n° 9 del C.T. di Deruta da Via della Speranza n° 6 e poi attraverso le unità immobiliari condominiali (ingresso, vano scala e ascensore);

Relativamente al quesito n° 9, vi è conformità fra la consistenza attuale del bene (Comune, località e dati catastali delle varie unità immobiliari) e quella riportata nel pignoramento, ad eccezione della toponomastica (via e numeri civici) per cui sarà necessario effettuare una Denuncia di Variazione per variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate di Perugia i cui costi ed oneri saranno computati nella voce detrazione.

Relativamente al quesito n° 10, le unità immobiliari oggetto di stima hanno la corretta consistenza catastale evidenziata nelle schede delle singole unità immobiliari e nell'elaborato planimetrico, ad eccezione di quanto riportato in risposta al quesito n° 7, successivamente approfondito in risposta ai quesiti n° 12 e n° 18.

Relativamente al quesito n° 11, dalla certificazione rilasciata dal Comune di Deruta in data 04/04/2023, sulla esistenza e qualità dei vincoli è risultato che le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia vigente, le disposizioni del vigente Regolamento comunale per l'attività edilizia per quanto compatibili con le disposizioni regionali emanate in applicazione degli artt. 245, 248, 249 della L.R. 1/2015, sono interessate dai seguenti ambiti di tutela:

- area di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua principali di rilevanza territoriale (art 39 , comma 4, punto b del P.T.C.P.);

- non sono subordinate all’approvazione di un piano attuativo;
- rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica;
- devono rispettare la normativa sismica ai sensi della Parte II, capi I e IV del D.P.R. 380/2001 e L.R. 1/2015 Titolo VI, Capo VI;
- sono disciplinati:
- dal vigente P.R.G. - parte zona “B1” (tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a bassa), di cui agli art.li 28, 29, 30, 31, 33 delle N.T.A. del P.R.G./P.O., - parte zona agricola “AA”;
- dal vigente regolamento comunale per l’attività edilizia e dal Reg 2/2015 che disciplinano il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione;
- dal del P.R.G./P.O. approvato con atto C.C. n° 5 in data 12/02/2008;
- dal P.T.C.P. della Provincia di Perugia vigente relativamente alle prescrizioni aventi carattere di prevalenza sulla pianificazione comunale.

Per le nuove costruzioni sulle aree interessate è prescritto il reperimento di spazi a parcheggio pertinenziale privato previsti all’art 77, comma 4 del r.r. 2/2015 e dall’art. 33 delle NTA del vigente PRG/PO.

Nella pagina n° 4 dei certificati sono riportati i parametri edilizi relativi alle particelle n° 1252, 1257, 1267, 1269, 1256, 1259, 1270, 1188, 1192 del foglio n° 9 del C.T. di Deruta.

Non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto gli immobili oggetto di stima sono costituiti da porzioni di fabbricato urbano. (**Vedasi All. Z: certificazione preventiva sull’esistenza e sulla qualità dei vincoli rilasciata in data 04/04/2023**)

Relativamente al quesito n° 12, dalle ricerche svolte presso il SUAPE del Comune di Deruta con richiesta effettuata in data 22/03/2023 e verifica degli atti in data 06/04/2023, relativamente agli immobili in oggetto è risultato quanto segue, con premessa che dalla verifica di tutti i titoli abilitativi è possibile ricostruire la storia edilizia dei fabbricati:

- Relativamente all’edificio A censito al C.T. nel foglio n° 9 con le particelle n° 1188, n° 1192, è stato edificato a seguito di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Deruta alla **OMISSIS** in data 15/11/2006 al n° 52 e successivamente è stato interessato dal Permesso di Costruire in variante rilasciato dal Comune di Deruta alla **OMISSIS** in data 12/03/2008 al n° 130. Per le unità immobiliari in oggetto è stato rilasciato il certificato di agibilità dal Sindaco del Comune di Deruta in data 21/04/2009.
- Relativamente all’edificio B censito al C.T. nel foglio n° 9 con le particelle n° 1252, n° 1257, n° 1267, n° 1269, n° 1256, n° 1259, n° 1270 è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, successivamente è stato interessato dalla Concessione in sanatoria ai sensi dell’art 39 della Legge 23/12/1994 n° 724, rilasciata al Signor **OMISSIS** dal Sindaco del Comune di Deruta in data 31/03/2009 al n° 1081, successivamente è stato interessato dal Permesso di Costruire per demolizione di fabbricati ad uso artigianale e costruzione nuovo edificio ad uso residenziale rilasciato dal Comune di Deruta alla **OMISSIS** in data 31/08/2009 al n° 122 e successivamente è stato interessato dal Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Deruta alla

OMISSIS in data 24/10/2011 al n° 115. Per le unità immobiliari in oggetto è stato richiesto di certificato di agibilità presentato in data 16/09/2014 al n° 9733; nessuna istanza di sanatoria (condono edilizio L. 47/85, L. 724/94, D.l. 269/2003 e L. R. 21/2004 è stata presentata dalla parte esecutata e/o dai loro danti causa, ad eccezione della Concessione in sanatoria ai sensi dell'art 39 della Legge 23/12/1994 n° 724, rilasciata dal Sindaco del Comune di Deruta in data 31/03/2009 al n° 1081 al Signor **OMISSIS**. (**Vedasi All. AA: copie titoli abilitativi, relazioni tecniche, elaborati grafici, agibilità e relativi allegati, etc**)

Viene precisato che dal sopralluogo effettuato in data 07/06/2023, dalla verifica delle planimetrie catastali in atti e dalla verifica degli elaborati grafici di progetto allegati all'ultimo titolo abilitativo assentito, risulta quanto segue:

- relativamente alle unità immobiliari n° 1252/1-1257 (graffata) e n° 1252/2-1267 (graffata) del foglio n° 9 del C.F. di Deruta, le due unità immobiliari hanno una diversa consistenza e partizione interna rispetto agli elaborati grafici di progetto allegati al P.C. in sanatoria rilasciato dal Comune di Deruta alla OMISSIS in data 24/10/2011 al n° 115 come da planimetrie allegata alla presente sotto la lettera V nelle quali la corretta consistenza delle due unità immobiliari sono evidenziate con il colore rosso l'unità immobiliare n° 1252/1- 1257 (graffata) e con il colore verde bottiglia l'unità immobiliare n° 1252/2-1267 (graffata); la demolizione dei fondelli è evidenziata con un tratto di color rosso, mentre i fondelli di nuova realizzazione con un tratto di colore verde;

- relativamente all'unità immobiliare n° 1252/15 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta, sia nella planimetria catastale, sia nell'elaborato grafico di progetto, le bocche di lupo non sono state riportate correttamente; il tutto evidenziato nella planimetria catastale allegata alla presente sotto la lettera C e nella planimetria allegata alla presente sotto la lettera V, nelle quali tale unità immobiliare è evidenziata con il colore arancio;

- relativamente all'unità immobiliare n° 1252/19 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta, nella planimetria catastale, la bocca di lupo, correttamente, non è stata riportata, mentre risulta erroneamente riportata nell'elaborato grafico di progetto; il tutto evidenziato nella planimetria catastale allegata alla presente sotto la lettera C e nella planimetria allegata alla presente sotto la lettera V, nelle quali tale unità immobiliare è evidenziata con il colore viola;

- relativamente all'unità immobiliare n° 1252/20 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta, sia nella planimetria catastale, sia nell'elaborato grafico di progetto, le bocche di lupo non sono state riportate correttamente; il tutto evidenziato nella planimetria catastale allegata alla presente sotto la lettera C e nella planimetria allegata alla presente sotto la lettera V, nelle quali tale unità immobiliare è evidenziata con il colore giallo;

- relativamente all'unità immobiliare n° 1252/5 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta il terrazzo risulta coperto con una copertura costituita da travature principali e secondarie in legno, guaina impermeabilizzante, tavolato in legno, canali di gronda e discendente in rame; tale copertura non era prevista negli elaborati grafici progettuali allegati al Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Deruta alla OMISSIS in data 24/10/2011 al n° 115, che prevedeva la sola realizzazione di un pergolato con travetti in

legno per piante rampicanti; il tutto evidenziato nella planimetria catastale allegata alla presente sotto la lettera C e nella planimetria allegata alla presente sotto la lettera V, nelle quali tale unità immobiliare è evidenziata con il colore blu;

- relativamente all'unità immobiliare n° 1252/18 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta, sia nella planimetria catastale, sia nell'elaborato grafico di progetto, le bocche di lupo non sono state riportate correttamente; il tutto evidenziato nella planimetria catastale allegata alla presente sotto la lettera C e nella planimetria allegata alla presente sotto la lettera V, nelle quali tale unità immobiliare è evidenziata con il colore grigio ;

- relativamente all'unità immobiliare n° 1252/10 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta, sia il terrazzo, sia il balcone n° 2, risultano coperti con una copertura costituita da travature principali e secondarie in legno, guaina impermeabilizzante, tavolato in legno, canali di gronda e discendente in rame, inoltre la loggia è stata parzialmente chiusa con un infisso in metallo e vetro; tali opere non erano previste negli elaborati grafici progettuali allegati al Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Deruta alla OMISSIS in data 24/10/2011 al n° 115, che invece prevedevano una loggia completamente aperta e la sola realizzazione di un pergolato con travetti in legno per piante rampicanti del terrazzo e del balcone a servizio della cucina; negli stessi elaborati la cucina faceva parte dell'unità immobiliare n° 1252/9 di altra proprietà mentre catastalmente è stata incorporata nell'unità immobiliare n° 1252/10. All'interno di tale ultima unità immobiliare sono state effettuate delle variazioni interne (porte chiuse su fondelli e nuove aperture), lo studio è stato trasformato in cabina armadio a servizio della camera da letto n° 2, la demolizione dei fondelli è evidenziata con un tratto di color rosso, mentre i fondelli di nuova realizzazione per tamponatura delle porte sono evidenziati con un tratto di colore verde; il tutto evidenziato nella planimetria catastale allegata alla presente sotto la lettera C e planimetria allegata alla presente sotto la lettera V, nelle quali tale unità immobiliare è evidenziata con il colore verde pisello.

Al fine di rendere conformi tali unità immobiliari ai titoli abilitativi presentati presso il SUAPE del Comune di Deruta è necessario:

-relativamente alle unità immobiliari n° 1252/1-1257 (graffata) e n° 1252/2-1267 (graffata) del foglio n° 9 del C.F. di Deruta, presentare una SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art 154 della L.R. n° 1/2015 del 21/01/2015 e la relativa dichiarazione sostitutiva di agibilità, i cui costi oneri verranno meglio computati nella voce detrazioni;

-relativamente all'unità immobiliare n° 1252/10 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta, per sanare l'incorporazione della cucina, che faceva parte dell'unità immobiliare n° 1252/9 di altra proprietà, nell'unità immobiliare n° 1252/10 e per le modeste variazioni e partizioni interne, presentare una SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art 154 della L.R. n° 1/2015 del 21/01/2015 e la relativa dichiarazione sostitutiva di agibilità, i cui costi e oneri verranno meglio computati nella voce detrazioni. Per le difformità relative alla copertura del terrazzo e del balcone n° 2 a servizio della cucina e per la chiusura parziale della loggia con un infisso in ferro e vetro, visto che, a seguito degli indici edificatori, non è possibile aumentare la S.U.C. delle singole unità immobiliari, si prevede una demolizione di tali opere i cui costi ed oneri saranno computati nella voce detrazioni mediante apposito computo metrico estimativo;

-relativamente all'unità immobiliare n° 1252/5 del foglio n° 9 del C.F. di Deruta, per la difformità relativa alla copertura del terrazzo, visto che, a seguito degli indici edificatori, non è possibile aumentare la S.U.C. delle singole unità immobiliari, si prevede una demolizione di tale opera i cui costi ed oneri saranno computati nella voce detrazioni mediante apposito computo metrico estimativo;

-relativamente alle difformità rilevate nella posizione delle bocche di lupo nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari n° 1252/15, n° 1252/18, n° 1252/20, è necessario presentare una Denuncia di Variazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia i cui costi e oneri verranno meglio computati nella voce detrazioni.

Relativamente al quesito n° 13, gli immobili in oggetto sono attualmente tutti occupati a seguito dei seguenti contratti di affitto stipulati dalla **OMISSIS**:

Contratto di locazione ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, con i Signori **OMISSIS** stipulato in data 21/05/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24/05/2021 al n° 005262 della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/06/2021 e scadenza il 31/05/2025, ad un canone mensile anticipato di € 330,00, interessante le unità immobiliari poste in Deruta Via Strada Esterna Vicinale del Moronaro n° 1 censite al C.F. nel foglio n° 9 con le particelle n° 1188/23 – cat A/2, n° 1188/3 – cat C/6. Viene precisato che in tale contratto di locazione erroneamente sono state riportate le unità immobiliari n° 1188/20 e n° 1188/13, anziché le unità immobiliari sopra individuate; per tale motivazione se ne dovrebbe effettuare opportuna comunicazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

Contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, con la Signora **OMISSIS** stipulato in data 04/10/2012, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/10/2012 al n° 899/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 05/10/2012 e scadenza il 04/10/2016, prorogato fino al 04/10/2024, ad un canone mensile di € 500,00, interessante l'unità immobiliare posta in Deruta, Via della Speranza n° 6 censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/1 – 1257 (graffata) cat A/2. Viene precisato che in tale contratto di locazione erroneamente non è stata riportata l'unità immobiliare n° 1252/15 (garage al piano primosottostrada), comunque individuata nella descrizione della consistenza dei locali concessi in affitto; se ne dovrebbe comunque effettuare opportuna comunicazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

Contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, con la Signora **OMISSIS** stipulato in data 16/05/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 5750/2016, della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/06/2016 e scadenza il 31/05/2020, prorogato fino al 31/05/2024, ad un canone mensile anticipato di € 350,00, interessante le unità immobiliari poste in Deruta, Via della Speranza n° 6 censite al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/2- 1267 (graffata) – cat A/2; n° 1252/17. Viene precisato che in tale contratto di locazione erroneamente sono state riportate le unità immobiliari n° 307/2 – cat A/3; e n° 307/17 – cat C/6, anziché le unità immobiliari sopra individuate; per tale motivazione se ne dovrebbe effettuare opportuna comunicazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

Contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, con i Signori **OMISSIS** stipulato in data 10/02/2023, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 07/03/2023 al n° 2518/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 10/03/2023 e scadenza il 09/03/2027, ad un canone

mensile anticipato di € 300,00 interessante le unità immobiliari poste in Deruta, Via della Speranza n° 6 censite al CF nel foglio n° 9 con le particelle n° 1252/3-1269 (graffata) – cat A/2 e n° 1252/19 – cat C/6.

Contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, con i Signori **OMISSIS** stipulato in data 08/07/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/07/2021 al n° 7021/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/08/2021 e scadenza il 31/07/2025, ad un canone mensile di € 480,00 interessante le unità immobiliari poste in Deruta, Via della Speranza n° 6 censite al CF nel foglio n° 9 con le particelle n° 1252/4-1256 (graffata) – cat A/2 e n° 1252/20 – cat C/6.

Contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, con la Signora **OMISSIS** stipulato in data 04/02/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/02/2021 al n° 1600/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/03/2021 e scadenza il 28/02/2025, ad un canone mensile anticipato di € 500,00, interessante le unità immobiliari poste in Deruta, Via della Speranza n° 6 censite al CF nel foglio n° 9 con le particelle n° 1252/5 – cat A/2 e n° 1252/12 – cat C/6.

Contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, con il Signor **OMISSIS** stipulato in data 30/12/2019, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/01/2020 al n° 54/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/01/2020 e scadenza il 31/12/2024, ad un canone mensile anticipato di € 600,00, interessante le unità immobiliari poste in Deruta, Via della Speranza n° 6 censite al CF nel foglio n° 9 con le particelle n° 1252/10 – cat A/2 e n° 1252/18 – cat C/6.

(Vedasi All. AB: risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 12/04/2023 con allegati i contratti di affitto; risultano mancanti dalla risposta avuta dall'Agenzia delle Entrate di Perugia i contratti i affitto con i Signori OMISSIS e con la Signora OMISSIS per le motivazioni di cui sopra, vengono comunque allegati alla presente in quanto forniti dalla OMISSIS)

Relativamente al quesito n° 14 visto che l'esecutato risulta essere un società non sono stati richiesti certificati anagrafici; viene prodotta una visura camerale richiesta presso la Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato di Caserta in data 21/03/2023, dalla quale risulta che, la sede legale della Società è in OMISSIS, legale rappresentante risulta il Signor OMISSIS (**Vedasi All. AC : visura camerale in data 21/03/2023**)

Relativamente al quesito n° 15, gli immobili sono di proprietà della OMISSIS, non è stata quindi effettuata ricerca presso gli Uffici competenti dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge.

Relativamente al quesito n° 16, dal sopralluogo effettuato in data 07/06/2023, i vari impianti presenti (termoidraulico, elettrico, citofonico, impianto ascensore) sono tutti funzionanti ed a norma, in quanto ai fini dell'agibilità sono state prodotte le certificazioni di conformità delle ditte che li hanno realizzati; in particolare, la fonte di alimentazione dell'impianto termico è il gas metano con radiatori metallici; l'impianto elettrico è sottotraccia con piastre elettriche per le varie prese di recente realizzazione ed è presente il relativo quadro elettrico, l'acqua proviene dall'acquedotto comunale; l'unità immobiliare n° 1252/10 (porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano secondo) è provvisto di impianto di climatizzazione alimentato da pompa di calore. (**Vedasi All. AA : certificati di conformità degli impianti da parte delle ditte impiantiste allegati alle richieste di agibilità**)

Lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere, avviene attraverso al fognatura pubblica.

Relativamente al quesito n° 17, per vendere i beni pignorati vengono predisposti numero sette lotti, associando ad ogni unità immobiliare abitativa un locale adibito a garage così come anche previsto dai contratti di locazione.

I lotti sono i seguenti:

LOTTO N° 1:

– piena proprietà OMISSIS su abitazione al piano secondo posta in Deruta, frazione Sant’Angelo di Celle, Via Strada Esterna Vicinale del Moronaro n° 1, censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1188/23 – P2° - cat A/2 – classe 2^ - vani n° 3,5 – R.C. € 280,18;

– piena proprietà della OMISSIS su locale ad uso garage al piano primosottostrada posta in Deruta, frazione Sant’Angelo di Celle, Via Strada Esterna Vicinale del Moronaro censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1188/3 – PS1 – cat C/6 – classe 4^ - mq 19 – R.C. € 26,49.

Le unità immobiliari facenti parte di tale lotto hanno le seguenti unità immobiliari comuni:

– n° 1188/1 (bene comune non censibile – corte, atrio, scale, ascensore, rampa, corsia garage e fondo comune a tutti i subalterni -);

– n° 1192 (bene comune non censibile – marciapiede e aiuola comune a tutti i subalterni -)

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dai Signori **OMISSIS** con contratto di locazione ai sensi dell’art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 21/05/2021, registrato all’Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24/05/2021 al n° 005262 della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/06/2021 e scadenza il 31/05/2025, ad un canone mensile anticipato di € 330,00.

Viene precisato che in tale contratto di locazione erroneamente sono state riportate le unità immobiliari n° 1188/20 e n° 1188/13, anziché le unità immobiliari sopra individuate; per tale motivazione se ne dovrebbe effettuare opportuna comunicazione presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia.

LOTTO N° 2:

– piena proprietà della OMISSIS su abitazione al piano terra posta in Deruta, frazione Sant’Angelo di Celle, Via della Speranza n° 6, censita al CF. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/1-1257(graffata) – PT - cat A/2 – classe 1^ - vani n° 4 – R.C. € 268,56

– piena proprietà della OMISSIS su locale ad uso garage al piano primosottostrada posta in Deruta, frazione Sant’Angelo di Celle, Via della Speranza censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/15 – PS1 - cat C/6 – classe 6^ - mq 39 – R.C. € 76,54.

Le unità immobiliari facenti parte di tale lotto hanno le seguenti unità immobiliari comuni:

– n° 1252/11 – PS1- T – 1-2 (bene comune non censibile - corsia, vano scala, ascensore comune a tutti i subalterni -);

– n° 1259 – PT (bene comune non censibile - rampa garage comune a tutti i subalterni -);

– n° 1270 – PT (bene comune non censibile - ingresso fabbricato comune a tutti i subalterni -)

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dalla Signora **OMISSIS** con contratto di locazione ai sensi dell’art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431 stipulato in data 04/10/2012, registrato all’Agenzia

delle Entrate di Perugia in data 11/10/2012 al n° 899/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 05/10/2012 e scadenza il 04/10/2016, prorogato fino al 04/10/2024, ad un canone mensile anticipato di € 500,00.

Viene precisato che in tale contratto di locazione erroneamente non è stata riportata l'unità immobiliare n° 1252/15 (garage al piano primosottostrada), comunque individuata nella descrizione della consistenza dei locali concessi in affitto; se ne dovrebbe comunque effettuare opportuna comunicazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

LOTTO N° 3:

- piena proprietà della OMISSIS su abitazione al piano terra posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza n° 6, censita al CF. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/2-1267(graftata) – PT - cat A/2 – classe 1[^] - vani n° 4,5 – R.C. € 302,13;
- piena proprietà della OMISSIS su locale ad uso garage al piano primosottostrada posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/17 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 24 – R.C. € 47,10
- Le unità immobiliari facenti parte di tale lotto hanno le seguenti unità immobiliari comuni:
 - n° 1252/11 – PS1- T – 1-2 (bene comune non censibile - corsia, vano scala, ascensore comune a tutti i subalterni -);
 - n° 1259 – PT (bene comune non censibile - rampa garage comune a tutti i subalterni -);
 - n° 1270 – PT (bene comune non censibile - ingresso fabbricato comune a tutti i subalterni -)

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dalla Signora **OMISSIS**, con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 16/05/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 5750/2016, della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/06/2016 e scadenza il 31/05/2020, prorogato fino al 31/05/2024, ad un canone mensile anticipato di € 350,00. Viene precisato che in tale contratto di locazione erroneamente sono state riportate le unità immobiliari n° 307/2 – cat A/3; e n° 307/17 – cat C/6, anziché le unità immobiliari sopra individuate; per tale motivazione se ne dovrebbe effettuare opportuna comunicazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

LOTTO N° 4:

- piena proprietà della OMISSIS su abitazione al piano terra posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza n° 6, censita al CF. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/3-1269(graftata) – PT - cat A/2 – classe 1[^] - vani n° 3,5 – R.C. € 234,99;
- piena proprietà della OMISSIS su locale ad uso garage al piano primosottostrada posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/19 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 28 – R.C. € 54,95.

Le unità immobiliari facenti parte di tale lotto hanno le seguenti unità immobiliari comuni:

- n° 1252/11 – PS1- T – 1-2 (bene comune non censibile - corsia, vano scala, ascensore comune a tutti i subalterni -);

- n° 1259 – PT (bene comune non censibile - rampa garage comune a tutti i subalterni -);
- n° 1270 – PT (bene comune non censibile - ingresso fabbricato comune a tutti i subalterni -)

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dai Signori **OMISSIS** con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 10/02/2023, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 07/03/2023 al n° 2518 serie 3T, della durata di anni quattro con decorrenza dal 10/03/2023 e scadenza il 09/03/2027, ad un canone mensile anticipato di € 300,00

LOTTO N° 5:

- piena proprietà della OMISSIS su abitazione al piano terra posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza n° 6, censita al CF. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/4-1256(graftata) – PT - cat A/2 – classe 2[^] - vani n° 6 – R.C. € 480,30;
- piena proprietà della OMISSIS su locale ad uso garage al piano primosottostrada posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/20 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 35 – R.C. € 68,69.

Le unità immobiliari facenti parte di tale lotto hanno le seguenti unità immobiliari comuni:

- n° 1252/11 – PS1- T – 1-2 (bene comune non censibile - corsia, vano scala, ascensore comune a tutti i subalterni -);
- n° 1259 – PT (bene comune non censibile - rampa garage comune a tutti i subalterni -);
- n° 1270 – PT (bene comune non censibile - ingresso fabbricato comune a tutti i subalterni -)

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dai Signori **OMISSIS** con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 08/07/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/07/2021 al n° 7021/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/08/2021 e scadenza il 31/07/2025, ad un canone mensile anticipato di € 480,00.

LOTTO N° 6

- piena proprietà della OMISSIS su abitazione al piano primo posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza n° 6, censita al CF. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/5 – P1° - cat A/2 – classe 2[^] - vani n° 6 – R.C. € 480,30;
- piena proprietà della OMISSIS su locale ad uso garage al piano primosottostrada posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza n° 6 censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/12 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 23 – R.C. € 45,14

Le unità immobiliari facenti parte di tale lotto hanno le seguenti unità immobiliari comuni:

- n° 1252/11 – PS1- T – 1-2 (bene comune non censibile - corsia, vano scala, ascensore comune a tutti i subalterni -);
- n° 1259 – PT (bene comune non censibile - rampa garage comune a tutti i subalterni -);
- n° 1270 – PT (bene comune non censibile - ingresso fabbricato comune a tutti i subalterni -)

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dalla Signora **OMISSIS**, con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 04/02/2021, registrato all'Agenzia

delle Entrate di Perugia in data 11/02/2021 al n° 1600/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/03/2021 e scadenza il 28/02/2025, ad un canone mensile anticipato di € 500,00.

LOTTO N° 7

– piena proprietà della OMISSIS su abitazione al piano secondo posta in Deruta, frazione Sant’Angelo di Celle, Via della Speranza n° 6, censita al CF. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/10 – P2° - cat A/2 – classe 2^ - vani n° 7 – R.C. € 560,36;

– piena proprietà della OMISSIS su locale ad uso garage al piano primosottostrada posta in Deruta, frazione Sant’Angelo di Celle, Via della Speranza censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/18 – PS1 - cat C/6 – classe 6^ - mq 35 – R.C. € 68,69.

Le unità immobiliari facenti parte di tale lotto hanno le seguenti unità immobiliari comuni:

– n° 1252/11 – PS1- T – 1-2 (bene comune non censibile - corsia, vano scala, ascensore comune a tutti i subalterni -);

– n° 1259 – PT (bene comune non censibile - rampa garage comune a tutti i subalterni -);

– n° 1270 – PT (bene comune non censibile - ingresso fabbricato comune a tutti i subalterni -)

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dal Signor **OMISSIS**, a seguito di contratto di locazione, ai sensi dell’art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 30/12/2019, registrato all’Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/01/2020 al n° 54/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/01/2020 e scadenza il 31/12/2024, ad un canone mensile anticipato di € 600,00.

(**Vedasi All. AD : prospetto lotti da porre in vendita**)

Relativamente al quesito n° 18, secondo la teoria estimativa e la documentazione presente in letteratura, gli aspetti economici o criteri di stima utilizzabili per effettuare la stima e valutazione delle unità immobiliari in oggetto, sono il più probabile valore di capitalizzazione dei redditi che rappresenta “ **l’accumulazione al momento della stima di tutti i futuri redditi che il bene è in grado di fornire** “ e il più probabile valore di mercato, che rappresenta la ” **stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare, alla data della stima, in una libera contrattazione di compravendita** “ .

Dall’analisi del mercato immobiliare e locatario del Comune di Deruta e delle zone limitrofe, si é ritenuto scarsamente affidabile l’aspetto economico del più probabile valore di capitalizzazione dei redditi basato sulla stima analitica attraverso la seguente relazione:

$$V = Bf/r$$

Dove:

V = più probabile valore di capitalizzazione

r = saggio di capitalizzazione

Bf = Beneficio fondiario dato dalla seguente relazione $Rpl - (Q + Tr + Amn + Svz + Sf/In + I)$

Dove:

Rpl (Reddito padronale lordo) = reddito complessivo presunto della proprietà composto da canone di affitto ed interessi maturati sulle rate

Q (Quote) = spese che il proprietario sostiene per la conservazione del fabbricato (quote di

reintegrazione, quote di manutenzione straordinaria e quote di assicurazione)

Tr (Tributi)= comprendono le imposte, tasse e contributi a carico della proprietà

Amn (amministrazione) = comprendono le spese inerenti la gestione dell'eventuale contratto di affitto (consulenze, cancelleria, etc)

Svz (Servizi) = comprendono le spese di gestione del fabbricato a carico della proprietà (spese di portineria, etc)

Sf/In (Sfitto e inesigibilità) = comprendono le perdite, intese come mancati redditi che la proprietà può subire quando l'immobile non è affittato o quando l'affittuario non paga o paga in ritardo le rate del canone

I (Interessi) = comprendono gli interessi passivi per le spese pagate nel corso dell'anno

La difficoltà di utilizzazione e la scarsa attendibilità di tale metodo dipendono essenzialmente dai seguenti aspetti:

a – relativamente al calcolo del Reddito padronale lordo, cioè del reddito complessivo della proprietà composto da canone di affitto ed interessi maturati sulle rate, viene precisato che vista l'esistenza di contratti di locazione registrati, il calcolo di tale reddito non determinerebbe particolari difficoltà, a parte l'individuazione del saggio d'interesse sulle rate; siccome per l'applicazione dell'aspetto economico del più probabile valore di capitalizzazione dei redditi si presume che questi siano ottenuti da un'utilizzazione dell'immobile costante, posticipata ed illimitata nel tempo, si è visto che i contratti di affitto hanno una scadenza troppo breve per avere dei valori attendibili nel medio/lungo periodo. La determinazione del canone di affitto attuale ottenuto per confronto con unità immobiliari simili a quelle in oggetto per caratteristiche intrinseche, caratteristiche estrinseche e situazione giuridica, non è stato possibile per la difficoltà di reperimento di contratti di affitto registrati all'Agenzia delle Entrate;

b – relativamente alla determinazione delle spese di parte padronale, si evidenzia la difficoltà di calcolo attraverso l'uso di dati statistici e tabelle che lasciano troppi margini di interpretazione soggettiva;

c – relativamente alla determinazione del saggio di capitalizzazione, questo può essere determinato per analogia con altri investimenti concorrenziali, che si basi sul presupposto che tali investimenti abbiano redditività equivalente, rischiosità analoga e eguale possibilità di fruire di servizi diretti e comodi, o può essere determinato mediante il calcolo della redditività media dell'investimento come media ponderata di una sommatoria di redditi e valori accertati sul mercato per immobili con caratteristiche analoghe a quelle degli immobili da stimare e sui rispettivi redditi che da essi è possibile trarre sempre nell'ambito di uno stesso mercato. Tali possibilità di determinazione del saggio di capitalizzazione, anche per errori molto modesti potrebbe condurre a dei valori di stima notevolmente diversi e/o lontani dalla realtà.

Si è quindi ritenuto opportuno utilizzare, quale aspetto economico, **il più probabile valore di mercato** mediante procedimento sintetico comparativo, per il calcolo del quale è necessario preliminarmente acquisire:

1 – i valori di compravendita delle unità immobiliari che presentano caratteristiche simili a quelli da stimare;

2 – i rispettivi parametri tecnici o economici, misurabili e proporzionali al valore;

La principale criticità, anche per il particolare momento economico e sociale che stiamo vivendo, è stato quello di reperire atti di trasferimento, contratti preliminari, stime e valutazioni recenti, dati statistici rilevabili da siti internet, dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, etc, dai quali risalire a valori relativi a unità immobiliari simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per situazione giuridica sui quali effettuare il confronto.

Per quanto concerne il parametro, invece, non vi sono state criticità nella scelta, in quanto è stato utilizzato il parametro tecnico della superficie utile espressa in mq.

Vista la difficoltà di reperimento di atti di trasferimento, stime e valutazioni recenti, etc., per la determinazione del più probabile valore di mercato, le unità immobiliari in oggetto si è proceduto quindi come segue:

1 – Calcolo del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario delle unità immobiliari mediante il calcolo della media fra i valori delle abitazioni di tipo civile ed i locali garage riportati sulla banca data delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2022 secondo semestre) per il Comune di Deruta, zona periferica/ frazioni San Nicolò di Celle, Sant'Angelo di Celle, Fanciullata, Pontenuovo, Casalina, Ripabianca ed i valori riportati sul sito Immobiliare.it sempre per le medesime frazioni del Comune di Deruta.

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MINIMO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/MQ	VALORE MASSIMO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/MQ	SUPERFICIE	VALORE MEDIO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO € /MQ
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	NORMALE	€ 760,00	€ 990,00	LORDA	€ 875,00
GARAGE	NORMALE	€ 270,00	€ 385,00	LORDA	€ 327,50

Al valore sopra calcolato viene effettuato un incremento del 10% per ragguagliare il valore della superficie lorda alla superficie utile e rendere quindi il dato omogeneo a quello rilevato dal sito immobiliare.it, per cui

$$€ 875,00 \times 10\% = € 87,50$$

$$€ 875,00 + € 87,50 =$$

€ 962,50

$$€ 327,50 \times 10\% = € 32,75$$

$$€ 327,50 + € 32,75 =$$

€ 360,25

BANCA DATI IMMOBILIARE.IT:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MINIMO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/MQ	VALORE MASSIMO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/MQ	SUPERFICIE	VALORE MEDIO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO € /MQ
ABITAZIONE DI TIPO	IN STABILI DI PRIMA	€ 847,00	€ 1.064,00	UTILE	€ 956,00

CIVILE	FASCIA (QUALITA' SUPERIORI ALLA MEDIA)				
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	IN STABILI DI FASCIA MEDIA	€ 717,00	€ 894,00	UTILE	€ 806,00
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	IN STABILI DI SECONDA FASCIA (QUALITA' INFERIORI ALLA MEDIA)	€ 634,90	€ 708,00	UTILE	€ 671,00
GARAGE		€ 240,00	€ 360,00	UTILE	€ 300,00

(Vedasi All. AE: prospetto banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – sito immobiliare.it)

Dalla seguente tabella si può evidenziare il più probabile valore medio ordinario di mercato unitario di un' unità immobiliare ad uso civile abitazione e di un locale ad uso garage.

TIPOLOGIA	BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE	BANCA DATI IMMOBILIA RE.IT	BANCA DATI IMMOBILIA RE.IT	BANCA DATI IMMOBILIA RE.IT	VALORE MEDIO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO € /MQ
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	€ 962,50	€ 956,00	€ 806,00	€ 671,00	€ 848,87
GARAGE	€ 360,25			€ 300,00	€ 330,12

2 – Introduzione di coefficienti correttivi che andranno a correggere il dato medio sopra riportato allo scopo di considerare nell'elaborazione della stima:

2/a- le caratteristiche estrinseche ed intrinseche effettive relative alla porzione immobiliare oggetto di stima ed alla zona nella quale essa è stata edificata rispetto alle caratteristiche medie delle zone a cui fanno riferimento i valori dei listini;

2/b- la situazione giuridica relativa alla porzione immobiliare oggetto di stima (vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative, da titoli abilitativi urbanistici e da rapporti con terzi) rispetto a quella degli immobili a cui fanno riferimento i valori dei listini;

2/c – la destinazione delle singole porzioni immobiliari per distinguere i vani principali e gli accessori diretti da eventuali pertinenze quali balconi, terrazze lastrici solari, fondi, garage, etc.

2/d – il livello di piano, per distinguere le unità abitative rispetto al piano di accesso, in considerazione anche della presenza dell'ascensore condominiale.

Per quanto riguarda le **caratteristiche estrinseche** queste hanno importanza per il fatto che la vivibilità delle persone è condizionata dall'ambiente esterno che concorre in modo rilevante a determinare la rispondenza di una struttura edilizia alle esigenze delle persone; quelle prese in considerazione sono le

seguenti:

1 – FASCIA URBANA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO:

Nelle valutazioni delle persone sono diversamente apprezzati il centro storico, la zona compresa fra il centro storico e la periferia, la periferia stessa e la zona rurale.

2 – PRESENZA DI VERDE PRIVATO, STRUTTURE RICREATIVE, ETC:

La presenza del verde e di spazi esterni (giardino, spazi di accesso e manovra, etc) rende la struttura edilizia più facilmente accessibile, fruibile ed apprezzata per lo sfruttamento di tali spazi nella struttura stessa.

3 – AMENITA' E SALUBRITA' AMBIENTALE:

Vengono prese in considerazione le componenti naturali quali la bellezza del paesaggio, le condizioni microclimatiche e le componenti artificiali quali le opere realizzate dall'uomo, in senso positivo quelle realizzate a scopo ornamentale e ricreativo (viali alberati, giardini, parchi, boschi, attività agricola, etc), ed in senso negativo quelle risultanti dall'attività produttiva (scenari industriali sgradevoli alla vista, rumorosità, inquinamento atmosferico, etc).

4 – ACCESSIBILITA':

Viene presa in considerazione la diversa facilità con cui si può raggiungere la zona con mezzi pubblici o privati dipendenti sia dall'esistenza ed efficienza dei servizi di trasporto pubblico sia dall'esistenza di strade di comunicazione che possono facilmente collegare la struttura edilizia ai principali centri della Regione.

Per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche** si intendono le qualità proprie di una struttura edilizia; quelle prese in considerazione sono le seguenti:

5 – PROSPICIENZA/ORIENTAMENTO /LUMINOSITA':

Tali caratteristiche sono rapportate alle prospicienze sugli spazi pubblici e/o privati, all'orientamento rispetto ai punti cardinali che determina il grado di soleggiamento e di luminosità delle camere che sono particolarmente apprezzati dalle persone per il comfort che essi arrecano e per il risparmio di energia elettrica e termica che consente.

6– STRUTTURA:

Tale parametro è relativo alle caratteristiche costruttive della struttura edilizia e delle condizioni statiche della struttura portante.

7– GRANDEZZA E DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI/DESTINAZIONE D'USO:

La domanda di civili abitazione si manifesta con diversa intensità a seconda delle dimensioni dei singoli vani e della distribuzione interna degli stessi.

8– DOTAZIONE IMPIANTI E SERVIZI:

Le finiture interne vanno valutate con riguardo ai materiali di cui sono fatte ed allo stato di conservazione; gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento e termico vanno valutati in relazione alla loro età, alla loro autonomia ed alla loro rispondenza alle norme di sicurezza; i fabbricati provvisti di ascensore sono più apprezzati rispetto a quelli che ne sono sprovvisti.

9– EPOCA DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE:

L'età della struttura edilizia ha incidenza su diverse caratteristiche: lo stile architettonico, i materiali più o meno pregiati usati per le rifiniture, le cure dei particolari, la qualità dei servizi igienici, etc. I fabbricati nuovi e quelli ristrutturati da poco tempo sono naturalmente i più ricercati; quelli realizzati da più anni hanno necessità di interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Tali coefficienti correttivi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono stati distinti in cinque livelli di merito come riportati nella tabella sottostante:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (1-4)	LIVELLO 0 1	LIVELLO 0 2	LIVELLO 0 3	LIVELLO 0 4	LIVELLO 0 5
1 - FASCIA URBANA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30
2 - PRESENZA DI VERDE PRIVATO, STRUTTURE RICREATIVE, ETC	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30
3 - AMENITA' E SALUBRITA' AMBIENTALE	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30
4 - ACCESSIBILITA'	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (5-9)	LIVELLO 0 1	LIVELLO 0 2	LIVELLO 0 3	LIVELLO 0 4	LIVELLO 0 5
5 PROSPICIENZA/ORIENTAMENTO/LUMINOSITA'	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30
6 - STRUTTURA	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30
7 - GRANDEZZA, FINITURE E DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI/DESTINAZIONE USO	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30
8 - DOTAZIONI IMPIANTI E SERVIZI	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30
9- EPOCA COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30

Per quanto riguarda la **situazione giuridica** tra le condizioni che influiscono sul valore di una unità immobiliare vi sono i vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative, dai titoli abilitativi urbanistici e da rapporti con terzi; le condizioni più importanti sono le seguenti:

10 – CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE ED ALLE DISPOSIZIONI EDILIZIE:

Tale condizione è relativa alla conformità edilizia ed urbanistica della porzione immobiliare oggetto di stima rispetto ai titoli abilitativi presentati presso gli uffici preposti; le eventuali irregolarità e difformità devono essere sanate attraverso la presentazioni di apposite pratiche di condono; inoltre la struttura edilizia deve essere provvista del certificato di agibilità.

11 – SERVITU' PASSIVE E ATTIVE E PRESENZA DI DIRITTI REALI:

Tali condizioni rappresentano un peso gravante sulla piena proprietà quali servitù, diritto di usufrutto, uso e abitazione.

12– SITUAZIONE LOCATIZIA:

L'esistenza di un contratto di locazione e/o di comodato è causa di svalutazione dell'immobile in modo proporzionale rispetto alla durata del contratto stesso.

Tali coefficienti correttivi della situazione giuridica sono stati distinti in cinque livelli di merito come riportati nella tabella sottostante:

SITUAZIONE GIURIDICA (10-12)	LIVELLO 0 1	LIVELLO 0 2	LIVELLO 0 3	LIVELLO 0 4	LIVELLO 0 5
10- CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30
11 - SERVITU' PASSIVE E ATTIVE E DIRITTI REALI	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30
12-SITUAZIONE LOCATIZIA	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30

Nella tabella successiva vengono riportati i coefficienti di piano per distinguere la posizione delle unità abitative rispetto al piano di accesso, considerando comunque la presenza dell'ascensore condominiale; ai locali ad uso garage al piano primosottostrada viene assegnato un coefficiente di piano pari a 1, in quanto tutti i garage si trovano al piano primosottostrada.

COEFFICIENTI DI PIANO 13	COEFFICIENTE
PIANO TERRA	1
PIANO PRIMO	1,10
PIANO SECONDO	1,20

Nella tabella successiva vengono riportati i coefficienti di destinazione per distinguere i vani principali e i relativi accessori diretti da pertinenze scoperte quali terrazze, balconi, logge e verande dai portici e da corti esclusive.

DESTINAZIONE AMBIENTI 14	COEFFICIENTE
VANI PRINCIPALI E ACC DIRETTI	1
TERRAZZE, BALCONI, LASTRICI SOLARI, LOGGE	0,20
VERANDA SOLARE	0,30
PORTICI	0,20
CORTI ESCLUSIVE	0,050

- 3 – Correzione del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario con i coefficienti correttivi sopra riportati come dalla tabella di cui sotto:

LOTTO N 1:

U.I.	DEST. USO	V.M. € /MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
FG 9 PART	PIANO SECON	848,87	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	€ 1.016,86

1188/2 3	DO VANI PRINC IPALI ED ACCES SORI DIRET TI																	
FG 9 PART 1188/2 3	PIANO SECON DO BALC ONE LASTR ICO SOLAR E	848, 87	0,9 0	1,0 0	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	0,20	€ 203,37	
FG 9 PART 1188/3	PIANO PRIMO SOTTO STRAD A GARA GE/FO NDO	330, 12	0,9 0	1,0 0	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 395,45	

4 – Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario mediante moltiplicazione delle superfici utili delle singole porzioni immobiliari per il più probabile valore di mercato ordinario unitario secondo la seguente tabella:

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	V TOTALE ORDINARIO
FG 9 PART 1188/23	VANI PRINCIPALI ED ACC DIRETTI	SECONDO	38,57	€ 1.016,86	€ 39.220,29
FG 9 PART 1188/23	BALCONE, LASTRICO SOLARE	SECONDO	16,04	€ 203,37	€ 3.262,05
FG 9 PART 1188/3	GARAGE	PRIMOSOTT OSTRADA	18,45	€ 395,45	€ 7.296,05

TOTALE PIU' PROBABIL E VALORE DI MERCATO ORDINARI					<u>€ 49.778,39</u>
---	--	--	--	--	--------------------

O LOTTO N 1					
------------------------	--	--	--	--	--

5 - Calcolo di aggiunte e detrazioni al più probabile valore di mercato ordinario, al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto stima:

5/a- detrazione per presentazione Denuncia di Variazione catastale per toponomastica attraverso la procedura Docfa presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tale Denuncia di Variazione al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in :

€ 100,00

5/b – le unità immobiliari n° 1188/23 e n° 1188/3 risultano attualmente condotte in affitto dai Signori **OMISSIS** con contratto di locazione ai sensi dell’art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 21/05/2021, registrato all’Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24/05/2021 al n° 005262 della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/06/2021 e scadenza il 31/05/2025, ad un canone mensile anticipato di € 330,00; siccome tali unità immobiliari sono locare con contratto in corso scadente, a partire convenzionalmente dal 31/07/2023, fra un anno e 10 mesi, al più probabile valore di mercato ordinario viene effettuata una detrazione percentuale determinata come differenza fra il più probabile valore di mercato dell’immobile considerato libero ed il più probabile valore di mercato al termine della locazione attualizzato ad un saggio di rendimento fondiario medio del 2%, attraverso i seguenti parametri:

– più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare libera: € 49.778,39

– durata residua del contratto di locazione: anni 1 e 10 mesi

– saggio di rendimento fondiario: 2%

– valore attualizzato: € 49.778,39 : [1,02 x (1+0,02 x 10/12)] = € 48.002,30

– diminuzione di valore: € 49.778,39 - € 48.002,30 = € 1.776,09

– incidenza sul valore dell’unità immobiliare libera: € 1.776,09: € 49.778,09 = 0,035 pari al 3,50%

La detrazione per il contratto di locazione in corso quindi sarà:

€ 49.778,39 x 3,50% =

€ 1.742,24

Totale più probabile valore di mercato del lotto n° 1:

€ 49.778,39 - € 100,00 - € 1.742,24 =

€ 47.936,15

LOTTO N 2:

U.I.	DEST. USO	V.M. € /MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
FG 9 PART 1252/1	PIANO TERRA VANI	848,87	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 1.118,54

-1257 (GRAF FATA)	PRINC IPALI ED ACCES SORI DIRET TI																	
FG 9 PART 1252/1 -1257 (GRAF FATA)	PIANO TERRA PORTI CO	848, 87	1,0 0	1,0 0	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,20	€ 223,70	
FG 9 PART 1252/1 -1257 (GRAF FATA)	PIANO TERRA CORTE ESCLU SIVA	848, 87	1,0 0	1,0 0	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,050	€ 42,01	
FG 9 PART 1252/1 5	PIANO PRIMO SOTTO STRAD A GARA GE	330, 12	1,0 0	1,0 0	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 439,38	

4 – Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario mediante moltiplicazione delle superfici utili delle singole porzioni immobiliari per il più probabile valore di mercato ordinario unitario secondo la seguente tabella:

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	V TOTALE ORDINARIO
FG 9 PART 1252/1-1257 (GRAFFATA)	VANI PRINCIPALI ED ACC DIRETTI	TERRA	63,92	€ 1.118,54	€ 71.497,07
FG 9 PART 1252/1-1257 (GRAFFATA)	PORTICO	TERRA	7,60	€ 223,70	€ 1.700,12
FG 9 PART 1252/1-1257 (CORTE ESCLUSIVA	TERRA	110	€ 42,01	€ 4.621,10

GRAFFATA)					
FG 9 PART 1252/15	GARAGE	PRIMOSOTTO STRADA	34,37	€ 439,38	€ 15.101,49

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO LOTTO N 2					€ 92.919,78
--	--	--	--	--	--------------------

5 - Calcolo di aggiunte e detrazioni al più probabile valore di mercato ordinario, al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto stima:

5/a- detrazione per presentazione Denuncia di Variazione catastale per toponomastica, migliore rappresentazione grafica delle bocche di lupo dell'unità immobiliare n° 1252/15, diversa disposizione degli spazi interni dell'unità immobiliare n° 1252/1-1257 (graffata) attraverso la procedura Docfa, presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tale Denuncia di Variazione al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in : **€ 1.000,00**

5/b – detrazione per presentazione presso il SUAPE del Comune di Deruta della SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art 154 della L.R. n° 1/2015 del 21/01/2015 e della dichiarazione sostitutiva di agibilità per sanare le difformità della consistenza e della diversa partizione interna delle unità immobiliari n° 1252/1-1257 (graffata), n° 1252/2-1267 (graffata), rispetto agli elaborati grafici allegati al P.C. in sanatoria rilasciato dal Comune di Deruta alla OMISSIS in data 24/10/2011 al n° 115; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tali pratiche al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), e di eventuali oneri e sanzioni da versare al Comune di Deruta, relativamente al lotto n° 2 possono essere quantificate in : **€ 5.000,00**

5/c – le unità immobiliari n° 1252/1-1257 (graffata), n° 1252/15 risultano attualmente condotte in affitto dalla **OMISSIS** con contratto di affitto stipulato in data 04/10/2012, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/10/2012 al n° 899/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 05/10/2012 e scadenza il 04/10/2016, prorogato fino al 04/10/2024, ad un canone mensile di € 500,00; siccome tali unità immobiliari sono locate con contratto in corso scadente, a partire convenzionalmente dal 31/07/2023, fra un anno e tre mesi, al più probabile valore di mercato ordinario viene effettuata una detrazione percentuale determinata come differenza fra il più probabile valore di mercato dell'immobile considerato libero ed il più

probabile valore di mercato al termine della locazione attualizzato ad un saggio di rendimento fondiario medio del 2%, attraverso i seguenti parametri:

- più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare libera: € 92.919,78
- durata residua del contratto di locazione: anni 1e mesi tre
- saggio di rendimento fondiario: 2%
- valore attualizzato: € 92.919,78 : [1,02 x (1+0,02 x 3/12)] = € 90.644,60
- diminuzione di valore: € 92.919,78 - € 90.644,60 = € 2.275,18
- incidenza sul valore dell'unità immobiliare libera: € 2.275,18: € 92.919,78 = 0,024 pari al 2,4% che si arrotonda al 2,5%

La detrazione per il contratto di locazione in corso quindi sarà:

€ 92.919,78 x 2,5% = **€ 2.322,99**

Totale più probabile valore di mercato del lotto n° 2:

€ 92.919,78 - € 1.000,00 - € 5.000,00 - € 2.322,99 = **€ 84.596,79**

LOTTO N 3:

U.I.	DEST. USO	V.M. € /MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
FG 9 PART 1252/2 -1267 (GRAF FATA)	PIANO TERRA VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	848,87	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 1.118,54
FG 9 PART 1252/2 -1267 (GRAF FATA)	PIANO TERRA PORTICO	848,87	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,20	€ 223,70
FG 9 PART 1252/2 -1267 (GRAF FATA)	PIANO TERRA CORTE ESCLUSIVA	848,87	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,050	€ 42,01
FG 9 PART	PIANO PRIMO	330,12	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 439,38

1252/1 7	SOTTO STRAD A GARA GE																
---------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

4 – Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario mediante moltiplicazione delle superfici utili delle singole porzioni immobiliari per il più probabile valore di mercato ordinario unitario secondo la seguente tabella:

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	V TOTALE ORDINARIO
FG 9 PART 1252/2-1267 (GRAFFATA)	VANI PRINCIPALI ED ACC DIRETTI	TERRA	54,52	€ 1.118,54	€ 60.982,80
FG 9 PART 1252/2-1267 (GRAFFATA)	PORTICO	TERRA	16,00	€ 223,70	€ 3.579,20
FG 9 PART 1252/2-1267 (GRAFFATA)	CORTE ESCLUSIVA	TERRA	139	€ 42,01	€ 5.839,39
FG 9 PART 1252/17	GARAGE	PRIMOSOTT OSTRADA	19,90	€ 439,38	€ 8.743,66

TOTALE PIU' PROBABIL E VALORE DI MERCATO ORDINARI O LOTTO N 3					€ 79.145,05
--	--	--	--	--	--------------------

5- Calcolo di aggiunte e detrazioni al più probabile valore ordinario di mercato, al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto stima:

5/a- detrazione per presentazione Denuncia di Variazione catastale per toponomastica e diversa disposizione degli spazi interni dell'unità immobiliare n° 1252/2-1267 (graffata) attraverso la procedura Docfa, presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e

presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tale Denuncia di Variazione al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in :

€ 500,00

5/b - presentazione presso il SUAPE del Comune di Deruta della SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art 154 della L.R. n° 1/2015 del 21/01/2015 e della dichiarazione sostitutiva di agibilità per sanare le difformità della consistenza e della diversa partizione interna delle unità immobiliari n° 1252/1257 (graffata), n° 1252/2-1267 (graffata), rispetto agli elaborati grafici allegati al P.C. in sanatoria rilasciato dal Comune di Deruta alla OMISSIS in data 24/10/2011 al n° 115; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tali pratiche al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), e di eventuali oneri e sanzioni da versare al Comune di Deruta, relativamente al lotto n° 3 possono essere quantificate in :

€ 4.000,00

5/c – le unità immobiliari risultano attualmente condotte in affitto dalla Signora dalla Signora **OMISSIS** con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 16/05/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 5750/2016, della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/06/2016 e scadenza il 31/05/2020, prorogato fino al 31/05/2024, ad un canone mensile anticipato di € 350,00; siccome tali unità immobiliari sono locate con contratto in corso scadente, a partire convenzionalmente dal 31/07/2023, fra 10 mesi, al più probabile valore di mercato ordinario viene effettuata una detrazione percentuale determinata come differenza fra il più probabile valore di mercato dell'immobile considerato libero ed il più probabile valore di mercato al termine della locazione attualizzato ad un saggio di rendimento fondiario medio del 2%, attraverso i seguenti parametri:

- più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare libera: € 79.145,05
- durata residua del contratto di locazione: mesi 10
- saggio di rendimento fondiario: 2%
- valore attualizzato: € 79.145,05 : (1+0,02 x 10/12) = € 77.847,59
- diminuzione di valore: € 79.145,05 - € 77.847,59 = € 1.297,46
- incidenza sul valore dell'unità immobiliare libera: € 1.297,46: € 79.145,05 = 0,016 pari al 1,6% che si arrotonda al 1,5%

La detrazione per il contratto di locazione in corso quindi sarà:

€ 79.145,05 x 1,5% = **€ 1.187,17**

Totale più probabile valore di mercato del lotto n° 3:

€ 79.145,05 - € 500,00 - € 4.000,00 - € 1.187,17 = **€ 73.457,88**

LOTTO N 4:

U.I.	DEST. USO	V.M. € /MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	V.MEDIO CORRETTO €/MQ

FG 9 PART 1252/3 -1269 (GRAFFATA)	PIANO TERRA VANI PRINC IPALI ED ACCES SORI DIRET TI	848, 87	1,0 0	1,0 0	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 1.118,54
FG 9 PART 1252/3 -1269 (GRAFFATA)	PIANO TERRA PORTI CO	848, 87	1,0 0	1,0 0	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,20	€ 223,70
FG 9 PART 1252/3 -1269 (GRAFFATA)	PIANO TERRA CORTE ESCLU SIVA	848, 87	1,0 0	1,0 0	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,050	€ 42,01
FG 9 PART 1252/1 9	PIANO PRIMO SOTTO STRAD A GARA GE	330, 12	1,0 0	1,0 0	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 439,38

4 – Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario mediante moltiplicazione delle superfici utili delle singole porzioni immobiliari per il più probabile valore di mercato ordinario unitario secondo la seguente tabella:

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	V TOTALE ORDINARIO
FG 9 PART 1252/3-1269 (GRAFFATA)	VANI PRINCIPALI ED ACC DIRETTI	TERRA	44,15	€ 1.118,54	€ 49.383,54
FG 9 PART 1252/3-1269 (GRAFFATA)	PORTICO	TERRA	16,00	€ 223,70	€ 3.579,20

FG 9 PART 1252/3-1269 (GRAFFATA)	CORTE ESCLUSIVA	TERRA	156	€ 42,01	€ 6.553,56
FG 9 PART 1252/19	GARAGE	PRIMOSOTT OSTRADA	25,09	€ 439,38	€ 11.024,04

TOTALE PIU' PROBABIL E VALORE DI MERCATO ORDINARI O LOTTO N 4					€ 70.540,34
--	--	--	--	--	--------------------

5- Calcolo di aggiunte e detrazioni al più probabile valore di mercato ordinario, al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto stima:

5/a- detrazione per presentazione Denuncia di Variazione catastale per toponomastica attraverso la procedura Docfa presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tale Denuncia di Variazione al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in :

€ 100,00

5/b - le unità immobiliari n° 1252/3-1269 (graffata) e n° 1252/19 risultano attualmente condotte in affitto dai Signori **OMISSIS** con contratto di affitto stipulato in data 10/02/2023, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 07/03/2023 al n° 2513/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 10/03/2023 e scadenza il 09/03/2027, ad un canone mensile di € 300,00; siccome tali unità immobiliari sono state locate con contratto di locazione stipulato dopo la trascrizione del pignoramento (19/07/2022) lo stesso risulta opponibile alla procedura, quindi tale detrazione non viene calcolata.

Totale più probabile valore di mercato del lotto n° 4:

€ 70.540,34 - € 100,00 =

€ 70.440,34

LOTTO N 5:

U.I.	DEST. USO	V.M. € /MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	V.MEDI O CORRE TTO €/MQ
FG 9 PART 1252/4 -1256 (PIANO TERRA VANI PRINC IPALI	848, 87	1,0 0	1,0 0	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 1.118,54

GRAF FATA)	ED ACCESORI DIRETTI																	
FG 9 PART 1252/4 -1256 (GRAFFATA)	PIANO TERRA PORTICO	848,87	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,20	€ 223,70	
FG 9 PART 1252/4 -1256 (GRAFFATA)	PIANO TERRA TERRAZZA	848,87	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,20	€ 223,70	
FG 9 PART 1252/4 -1256 (GRAFFATA)	PIANO TERRA CORTE ESCLUSIVA	848,87	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,050	€ 42,01	
FG 9 PART 1252/20	PIANO PRIMO SOTTO STRADA GARAGE	330,12	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 439,38	

4 – Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario mediante moltiplicazione delle superfici utili delle singole porzioni immobiliari per il più probabile valore di mercato ordinario unitario secondo la seguente tabella:

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	V TOTALE ORDINARIO
FG 9 PART 1252/4-1256 (GRAFFATA)	VANI PRINCIPALI ED ACC DIRETTI	TERRA	76,47	€ 1.118,54	€ 85.534,75
FG 9 PART 1252/4-1256 (PORTICO/TERRAZZA	TERRA	16,52	€ 223,70	€ 3.695,52

GRAFFATA)					
FG 9 PART 1252/4-1256 (GRAFFATA)	CORTE ESCLUSIVA	TERRA	147	€ 42,01	€ 6.175,47
FG 9 PART 1252/20	GARAGE	PRIMOSOTT OSTRADA	31,75	€ 439,38	€ 13.950,31

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO LOTTO N 5					€ 109.356,05
--	--	--	--	--	---------------------

5- Calcolo di aggiunte e detrazioni al più probabile valore di mercato ordinario, al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto stima:

5/a- detrazione per presentazione Denuncia di Variazione catastale per toponomastica e migliore rappresentazione grafica (individuazione grafica delle bocche di lupo nella planimetria dell'unità immobiliare n° 1252/20) attraverso la procedura Docfa presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tale Denuncia di Variazione al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in : €

500,00

5/b - le unità immobiliari n° 1252/4-1256 (graffata) e n° 1252/20 risultano attualmente condotte in affitto dai Signori **OMISSIS** con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 08/07/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/07/2021 al n° 7021/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/08/2021 e scadenza il 31/07/2025, ad un canone mensile anticipato di € 480,00; siccome tali unità immobiliari sono locate con contratto in corso scadente, a partire convenzionalmente dal 31/07/2023, fra due anni, al più probabile valore di mercato ordinario viene effettuata una detrazione percentuale determinata come differenza fra il più probabile valore di mercato degli immobili considerati liberi ed il più probabile valore di mercato al termine della locazione attualizzato ad un saggio di rendimento fondiario medio del 2%, attraverso i seguenti parametri:

- più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare libera: € 109.356,05
- durata residua del contratto di locazione: anni 2
- saggio di rendimento fondiario: 2%
- valore attualizzato: € 109.356,05 : 1,02² (1,040400) = € 105.109,62

-diminuzione di valore: € 109.356,05 - € 105.109,62 = € 4.246,43

-incidenza sul valore dell'unità immobiliare libera: € 4.246,43: € 109.356,05 = 0,038 pari al 3,8% che si arrotonda al 4%

La detrazione per il contratto di locazione in corso quindi sarà:

-€ 109.356,05 x 4% = **€ 4.374,24**

Totale più probabile valore di mercato del lotto n° 5:

€ 109.356,05 - € 500,00 - € 4.374,24= **€ 104.481,81**

LOTTO N 6:

U.I.	DEST. USO	V.M. € /MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
FG 9 PART 1252/5	PIANO PRIMO VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	848,87	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	€ 1.242,83
FG 9 PART 1252/5	PIANO PRIMO TERRAZZO	848,87	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,20	€ 248,56
FG 9 PART 1252/5	PIANO PRIMO BALCONI	848,87	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,20	€ 248,56
FG 9 PART 1252/12	PIANO PRIMO SOTTO STRADA GARAGE	330,12	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 483,32

4 – Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario mediante moltiplicazione delle superfici utili delle singole porzioni immobiliari per il più probabile valore di mercato ordinario unitario secondo la seguente tabella:

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	V TOTALE ORDINARIO
FG 9 PART 1252/5 (GRAFFATA)	VANI PRINCIPALI ED ACC DIRETTI	PRIMO	76,59	€ 1.242,83	€ 95.188,34
FG 9 PART 1252/5	TERRAZZO	PRIMO	7,60	€ 248,56	€ 1.889,05
FG 9 PART 1252/5	BALCONI	PRIMO	14,24	€ 248,56	€ 3.539,49
FG 9 PART 1252/12	GARAGE	PRIMOSOTT OSTRADA	19,59	€ 483,32	€ 9.468,23

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO LOTTO N 6					<u>€ 110.085,11</u>
---	--	--	--	--	---------------------

5- Calcolo di aggiunte e detrazioni al più probabile valore di mercato ordinario, al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto stima:

5/a- detrazione per presentazione Denuncia di Variazione catastale per toponomastica attraverso la procedura Docfa presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tale Denuncia di Variazione al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in :

€ 100,00

5/b – detrazione per opere di rimozione della guaina impermeabilizzante, del tavolato sottostante, rimozione dei canali di gronda e del discendente pluviale del terrazzo coperto dell'unità immobiliare n° 1252/5, in difformità a quanto previsto negli elaborati grafici progettuali allegati al Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Deruta alla OMISSIS in data 24/10/2011 al n° 115, che prevedeva invece la sola realizzazione di un pergolato con travetti in legno per piante rampicanti; dal computo metrico allegato alla presente sotto la lettera AF l'importo previsto è di :

€ 698,72

5/c - le unità immobiliari n° 1252/5 e n° 1252/12 risultano attualmente condotte in affitto dalla Signora **OMISSIS**, con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 04/02/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/02/2021 al n° 1600/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/03/2021 e scadenza il 28/02/2025, ad un canone mensile anticipato di € 500,00; siccome tali unità immobiliari sono locate con contratto in corso, a partire

convenzionalmente dal 31/07/2023, fra un anno e 7 mesi, al più probabile valore di mercato ordinario viene effettuata una detrazione percentuale determinata come differenza fra il più probabile valore di mercato degli immobili considerati liberi ed il più probabile valore di mercato al termine della locazione attualizzato ad un saggio di rendimento fondiario medio del 2%, attraverso i seguenti parametri:

- più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare libera: € 110.085,11
- durata residua del contratto di locazione: anni 1 e mesi 7
- saggio di rendimento fondiario: 2%
- valore attualizzato: € 110.085,11 : [1,02 x (1+0,02 x 7/12)] = € 106.681,96
- diminuzione di valore: € 110.085,11 - € 106.681,96 = € 3.403,15
- incidenza sul valore dell'unità immobiliare libera: € 3.403,15: € 110.085,11 = 0,030 pari al 3,0%

La detrazione per il contratto di locazione in corso quindi sarà:

-€ 110.085,11 x 3% = **€ 3.302,55**

Totale più probabile valore di mercato del lotto n° 6:

€ 110.085,11 - € 100,00 - € 698,72 - € 3.302,55 = **€ 105.983,84**

LOTTO N 7:

U.I.	DEST. USO	V.M. € /MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
FG 9 PART 1252/100	PIANO SECONDO VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	848,87	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,20	1,00	€ 1.342,25
FG 9 PART 1252/100	PIANO SECONDO TERRAZZO, BALCONI E LOGGIE	848,87	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,20	0,20	€ 268,45
FG 9 PART 1252/100	PIANO SECONDO VERA	848,87	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	1,20	0,30	€ 402,67

	NDA SOLAR E																	
FG 9 PART 1252/1 8	PIANO PRIMO SOTTO STRAD A GARA GE	330, 12	1,0 0	1,0 0	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 483,32

4 – Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario mediante moltiplicazione delle superfici utili delle singole porzioni immobiliari per il più probabile valore di mercato ordinario unitario secondo la seguente tabella:

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	V TOTALE ORDINARIO
FG 9 PART 1252/10	VANI PRINCIPALI ED ACC DIRETTI	SECONDO	85,06	€ 1.342,25	€ 114.171,78
FG 9 PART 1252/10	TERRAZZO, BALCONI LOGGIA	SECONDO	35,76	€ 268,45	€ 9.599,77
FG 9 PART 1252/10	VERANDA SOLARE	SECONDO	21,47	€ 402,67	€ 8.645,32
FG 9 PART 1252/18	GARAGE	PRIMOSOTT OSTRADA	31,58	€ 483,32	€ 15.263,24

TOTALE PIU' PROBABIL E VALORE DI MERCATO LOTTO N 7					<u>€ 147.680,11</u>
---	--	--	--	--	----------------------------

5 Calcolo di aggiunte e detrazioni al più probabile valore ordinario di mercato, al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto stima:

5/a- detrazione per presentazione Denuncia di Variazione catastale per toponomastica e migliore rappresentazione grafica (individuazione grafica delle bocche di lupo nella planimetria dell'unità immobiliare n° 1252/18 e diversa disposizione di spazi interni dell'unità immobiliare n° 1252/10) attraverso la procedura Docfa presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tale Denuncia di Variazione al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in : **€ 1.000,00**

5/b - detrazione per opere di rimozione dell'infisso in metallo e vetro della loggia, rimozione della guaina impermeabilizzante, del tavolato sottostante, rimozione dei canali di gronda e del discendente pluviale del terrazzo e del balcone a servizio della cucina coperti dell'unità immobiliare n° 1252/10, in difformità a quanto previsto negli elaborati grafici progettuali allegati al Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Deruta alla OMISSIS in data 24/10/2011 al n° 115, che prevedeva invece una loggia completamente aperta e la sola realizzazione di un pergolato con travetti in legno per piante rampicanti del terrazzo e del balcone a servizio della cucina; dal computo metrico allegato alla presente sotto la lettera AG l'importo previsto è di : **€ 1.260,68**

5/c – detrazione per presentazione presso il SUAPE del Comune di Deruta della SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art 154 della L.R. n° 1/2015 del 21/01/2015 e della dichiarazione sostitutiva di agibilità per sanare le difformità relative all'unità immobiliare n° 1252/10 (modeste aperture e chiusure parziali di porte e fondelli, incorporazione all'interno dell'unità immobiliare in oggetto della cucina facente parte dell' unità immobiliare n° 1252/9 di altra proprietà) rispetto agli elaborati grafici allegati al P.C. in sanatoria rilasciato dal Comune di Deruta alla OMISSIS in data 24/10/2011 al n° 115; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tali pratiche al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), e di eventuali oneri e sanzioni da versare al Comune di Deruta, relativamente al lotto n° 7 possono essere quantificate in : **€ 3.000,00**

5/d - le unità immobiliari n° 1252/10 e n° 1252/18 risultano attualmente condotte in affitto dal Signor **OMISSIS**, a seguito di contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 30/12/2019, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/01/2020 al n° 54/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/01/2020 e scadenza il 31/12/2024, ad un canone mensile anticipato di € 600,00; siccome tali unità immobiliari sono locate con contratto in corso, a partire convenzionalmente dal 31/07/2023, fra un anno e 5 mesi, al più probabile valore di mercato ordinario viene effettuata una detrazione percentuale determinata come differenza fra il più probabile valore di mercato degli immobili considerati liberi ed il più probabile valore di mercato al termine della locazione attualizzato ad un saggio di rendimento fondiario medio del 2%, attraverso i seguenti parametri:

- più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare libera: € 147.680,11
- durata residua del contratto di locazione: anni 1 e mesi 5
- saggio di rendimento fondiario: 2%
- valore attualizzato: € 147.680,11 : [1,02 x (1+0,02 x 5/12)] = € 143.587,87
- diminuzione di valore: € 147.680,11 - € 143.587,87 = € 4.092,24
- incidenza sul valore dell'unità immobiliare libera: € 4.092,24 : € 147.680,11 = 0,027 pari al 2,7% che si arrotonda al 3%

La detrazione per il contratto di locazione in corso quindi sarà:

$$-€ 147.680,11 \times 3\% = \quad \quad \quad \mathbf{\underline{\underline{€ 4.430,40}}}$$

Totale più probabile valore di mercato del lotto n° 7:

$$€ 147.680,11 - € 1.000,00 - € 1.260,68 - € 3.000,00 - € 4.430,40 = \quad \mathbf{\underline{\underline{€ 137.989,03}}}$$

**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI
TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI:**

€ 624.885,84

Relativamente ai quesiti n° 19 e n° 20, gli immobili oggetto di stima sono di piena proprietà della OMISSIS e quindi non è necessaria la valutazione della loro divisibilità (sono stati predisposti n° 7 lotti comprendenti ciascuno una porzione di fabbricato di civile abitazione ed un garage) e la stima del valore dei diritti di usufrutto e di nuda proprietà.

Relativamente al quesito n° 21, gli immobili pignorati non sono abusivi in quanto sono stati edificati in base a legittimi titoli urbanistici ad eccezione di quanto sopra riportato in risposta ai quesiti n° 7, n°9, n°12 e n°18.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bevagna li, 31/07/2023

Il C.T.U.

Dott. Agr. Luigi Trippetta

INDICE

Pagina 1.....	Premessa
Pagina 5.....	Risposta al quesito n° 1
Pagina 6.....	Risposta al quesito n° 2
Pagina 9.....	Risposta al quesito n° 3
Pagina 12.....	Risposta al quesito n° 4
Pagina 14.....	Risposta al quesito n° 5
Pagina 15.....	Risposta al quesito n° 6
Pagina 17.....	Risposta al quesito n° 7
Pagina 39.....	Risposte ai quesiti n° 8, n° 9, n° 10, n° 11
Pagina 40.....	Risposta al quesito n° 12
Pagina 44.....	Risposta al quesito n° 13
Pagina 46.....	Risposta ai quesiti n° 14, n° 15, n° 16, n° 17
Pagina 51.....	Risposta al quesito n° 18
Pagina 72.....	Risposte ai quesiti n° 19, n° 20, n° 21

LOTTO N° 1:

- piena proprietà della Società Tamburrino Immobiliare S.r.l. con sede in Villa Literno (Ce) su abitazione al piano secondo posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via Strada Esterna Vicinale del Moronaro n° 1, censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1188/23 – P2° - cat A/2 – classe 2[^] - vani n° 3,5 – R.C. € 280,18; (**Vedasi All.C: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore arancio**)
- piena proprietà della Società Tamburrino Immobiliare S.r.l. con sede in Villa Literno (Ce) su locale ad uso garage al piano primosottostrada posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via Strada Esterna Vicinale del Moronaro censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1188/3 – PS1 – cat C/6 – classe 4[^] - mq 19 – R.C. € 26,49. (**Vedasi All.C: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore giallo**)

Le unità immobiliari facenti parte di tale lotto hanno le seguenti unità immobiliari comuni:

- n° 1188/1 (bene comune non censibile – corte, atrio, scale, ascensore, rampa, corsia garage e fondo comune a tutti i subalterni -);
- n° 1192 (bene comune non censibile – marciapiede e aiuola comune a tutti i subalterni -)

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dai Signori Profidia Matteo, nato a Marsciano il 15/05/1991 e Rellini Chiara, nata a Marsciano il 15/10/1994 con contratto di locazione ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 21/05/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24/05/2021 al n° 005262 della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/06/2021 e scadenza il 31/05/2025, ad un canone mensile anticipato di € 330,00.

Viene precisato che in tale contratto di locazione erroneamente sono state riportate le unità immobiliari n° 1188/20 e n° 1188/13, anziché le unità immobiliari sopra individuate; per tale motivazione se ne dovrebbe effettuare opportuna comunicazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

Più probabile valore di mercato del lotto n° 1: € 47.936,15

LOTTO N° 2:

- piena proprietà della Società Tamburrino Immobiliare S.r.l. con sede in Villa Literno (Ce) su abitazione al piano terra posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza n° 6, censita al CF. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/1-1257(graftata) – PT - cat A/2 – classe 1[^] - vani n° 4 – R.C. € 268,56; (**Vedasi All.C: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore rosso**)
- piena proprietà della Società Tamburrino Immobiliare S.r.l. con sede in Villa Literno (Ce) su locale ad uso garage al piano primosottostrada posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/15 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 39 – R.C. € 76,54. (**Vedasi All.C: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore arancio**)

Le unità immobiliari facenti parte di tale lotto hanno le seguenti unità immobiliari comuni:

–n° 1252/11 – PS1- T – 1-2 (bene comune non censibile - corsia, vano scala, ascensore comune a tutti i subalterni -);

–n° 1259 – PT (bene comune non censibile - rampa garage comune a tutti i subalterni -);

–n° 1270 – PT (bene comune non censibile - ingresso fabbricato comune a tutti i subalterni -)

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dalla Signora Pellegrino Tiziana, nata a Perugia il 02/03/1964 con contratto di locazione ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431 stipulato in data 04/10/2012, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/10/2012 al n° 899/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 05/10/2012 e scadenza il 04/10/2016, prorogato fino al 04/10/2024, ad un canone mensile anticipato di € 500,00.

Viene precisato che in tale contratto di locazione erroneamente non è stata riportata l' unità immobiliare n° 1252/15 (garage al piano primosottostrada), comunque individuata nella descrizione della consistenza dei locali concessi in affitto; se ne dovrebbe comunque effettuare opportuna comunicazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

Più probabile valore di mercato del lotto n° 2: € 84.596,79

LOTTO N° 3:

–piena proprietà della Società Tamburrino Immobiliare S.r.l. con sede in Villa Litterno (Ce) su abitazione al piano terra posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza n° 6, censita al CF. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/2-1267(graftata) – PT - cat A/2 – classe 1^ - vani n° 4,5 – R.C. € 302,13; (**Vedasi All.C: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore verde bottiglia**)

–piena proprietà della Società Tamburrino Immobiliare S.r.l. con sede in Villa Litterno (Ce) su locale ad uso garage al piano primosottostrada posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/17 – PS1 - cat C/6 – classe 6^ - mq 24 – R.C. € 47,10. (**Vedasi All.C: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore rosa**)

Le unità immobiliari facenti parte di tale lotto hanno le seguenti unità immobiliari comuni:

–n° 1252/11 – PS1- T – 1-2 (bene comune non censibile - corsia, vano scala, ascensore comune a tutti i subalterni -);

–n° 1259 – PT (bene comune non censibile - rampa garage comune a tutti i subalterni -);

–n° 1270 – PT (bene comune non censibile - ingresso fabbricato comune a tutti i subalterni -)

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dalla Signora Formica Alessia, nata a Perugia il 19/09/1987, con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 16/05/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 5750/2016, della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/06/2016 e scadenza il 31/05/2020, prorogato fino al 31/05/2024, ad un canone mensile anticipato di € 350,00. Viene precisato che in tale contratto di locazione erroneamente sono state riportate le unità immobiliari n° 307/2 – cat A/3; e n° 307/17 –

cat C/6, anziché le unità immobiliari sopra individuate; per tale motivazione se ne dovrebbe effettuare opportuna comunicazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia.

Più probabile valore di mercato del lotto n° 3: **€ 73.457,88**

LOTTO N° 4:

– piena proprietà della Società Tamburrino Immobiliare S.r.l. con sede in Villa Literno (Ce) su abitazione al piano terra posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza n° 6, censita al CF. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/3-1269(graftata) – PT - cat A/2 – classe 1[^] - vani n° 3,5 – R.C. € 234,99; (**Vedasi All.C: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore marrone**)

– piena proprietà della Società Tamburrino Immobiliare S.r.l. con sede in Villa Literno (Ce) su locale ad uso garage al piano primosottostrada posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/19 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 28 – R.C. € 54,95. (**Vedasi All.C: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore viola**)

Le unità immobiliari facenti parte di tale lotto hanno le seguenti unità immobiliari comuni:

– n° 1252/11 – PS1- T – 1-2 (bene comune non censibile - corsia, vano scala, ascensore comune a tutti i subalterni -);

– n° 1259 – PT (bene comune non censibile - rampa garage comune a tutti i subalterni -);

– n° 1270 – PT (bene comune non censibile - ingresso fabbricato comune a tutti i subalterni -)

– Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dai Signori Insolera Alfio, nato a Perugia il 08/05/1993 e Sbaraglia Giulia, nata ad Umbertide il 26/06/1992 con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 10/02/2023, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 07/03/2023 al n° 2518 serie 3T, della durata di anni quattro con decorrenza dal 10/03/2023 e scadenza il 09/03/2027, ad un canone mensile anticipato di € 300,00.

Più probabile valore di mercato del lotto n° 4: **€ 70.440,34**

LOTTO N° 5:

– piena proprietà della Società Immobiliare Tamburrino S.r.l. con sede in Villa Literno (Ce) su abitazione al piano terra posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza n° 6, censita al CF. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/4-1256(graftata) – PT - cat A/2 – classe 2[^] - vani n° 6 – R.C. € 480,30; (**Vedasi All.C: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore celeste**)

– piena proprietà della Società Tamburrino Immobiliare S.r.l. con sede in Villa Literno (Ce) su locale ad uso garage al piano primosottostrada posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/20 – PS1 - cat C/6 – classe 6[^] - mq 35 – R.C. € 68,69. (**Vedasi All.C: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore giallo**)

Le unità immobiliari facenti parte di tale lotto hanno le seguenti unità immobiliari comuni:

–n° 1252/11 – PS1- T – 1-2 (bene comune non censibile - corsia, vano scala, ascensore comune a tutti i subalterni -);

–n° 1259 – PT (bene comune non censibile - rampa garage comune a tutti i subalterni -);

–n° 1270 – PT (bene comune non censibile - ingresso fabbricato comune a tutti i subalterni -)

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dai Signori De Blasi Alessandro nato a Perugia il 06/11/1992 e Orlandi Samantha nata a Perugia il 02/08/1989 con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 08/07/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/07/2021 al n° 7021/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/08/2021 e scadenza il 31/07/2025, ad un canone mensile anticipato di € 480,00.

Più probabile valore di mercato del lotto n° 5: € 104.481,81

LOTTO N° 6

–piena proprietà della Società Tamburrino Immobiliare S.r.l. con sede in Villa Literno (Ce) su abitazione al piano primo posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza n° 6, censita al CF. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/5 – P1° - cat A/2 – classe 2^ - vani n° 6 – R.C. € 480,30; (**Vedasi All.C: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore blu**)

–piena proprietà della Società Tamburrino Immobiliare S.r.l. con sede in Villa Literno (Ce) su locale ad uso garage al piano primosottostrada posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza n° 6 censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/12 – PS1 - cat C/6 – classe 6^ - mq 23 – R.C. € 45,14. (**Vedasi All.C: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore nero**)

Le unità immobiliari facenti parte di tale lotto hanno le seguenti unità immobiliari comuni:

–n° 1252/11 – PS1- T – 1-2 (bene comune non censibile - corsia, vano scala, ascensore comune a tutti i subalterni -);

–n° 1259 – PT (bene comune non censibile - rampa garage comune a tutti i subalterni -);

–n° 1270 – PT (bene comune non censibile - ingresso fabbricato comune a tutti i subalterni -)

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dalla Signora Spinetti Carolina, nata a Perugia il 29/03/1990, con contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, stipulato in data 04/02/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/02/2021 al n° 1600/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/03/2021 e scadenza il 28/02/2025, ad un canone mensile anticipato di € 500,00.

Più probabile valore di mercato del lotto n° 6: € 105.983,84

LOTTO N° 7

–piena proprietà della Società Tamburrino Immobiliare S.r.l. con sede in Villa Literno (Ce) su

abitazione al piano secondo posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza n° 6, censita al CF. nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/10 – P2° - cat A/2 – classe 2^ - vani n° 7 – R.C. € 560,36; (**Vedasi All.C: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore verde pisello**)

– piena proprietà della Società Tamburrino Immobiliare S.r.l. con sede in Villa Literno (Ce) su locale ad uso garage al piano primosottostrada posta in Deruta, frazione Sant'Angelo di Celle, Via della Speranza censita al CF nel foglio n° 9 con la particella n° 1252/18 – PS1 - cat C/6 – classe 6^ - mq 35 – R.C. € 68,69. (**Vedasi All.C: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore grigio**)

Le unità immobiliari facenti parte di tale lotto hanno le seguenti unità immobiliari comuni:

– n° 1252/11 – PS1- T – 1-2 (bene comune non censibile - corsia, vano scala, ascensore comune a tutti i subalterni -);

– n° 1259 – PT (bene comune non censibile - rampa garage comune a tutti i subalterni -);

– n° 1270 – PT (bene comune non censibile - ingresso fabbricato comune a tutti i subalterni -)

Tali unità immobiliari sono condotte in affitto dal Signor Caroli Mirco, nato a Perugia il 21/02/1966, a seguito di contratto di locazione, ai sensi dell'art 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998 n° 431, con il Signor Caroli Mirco nato a Perugia il 21/02/1966 stipulato in data 30/12/2019, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/01/2020 al n° 54/3t della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/01/2020 e scadenza il 31/12/2024, ad un canone mensile anticipato di € 600,00.

Più probabile valore di mercato del lotto n° 7: € 137.989,03

