
TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Trippetta Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	9
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	10
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	10
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	11
Lotto 1	11
Completezza documentazione ex art. 567	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	12
Titolarità	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	13
Confini	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	14
Consistenza	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	18
Dati Catastali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	19
Precisazioni	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	20
Patti	20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	21
Stato conservativo	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	24
Stato di occupazione	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	25
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	27
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	29
Normativa urbanistica	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	31
Regolarità edilizia	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	35

Lotto 2	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	35
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	36
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	37
Titolarità	37
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	37
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	38
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	39
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	39
Confini	40
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	40
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	41
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	41
Consistenza	41
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	41
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	42
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	42
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	44
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	44
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	46
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	48
Dati Catastali	50
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	50
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	51
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	52

Precisazioni.....	53
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	53
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	53
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	53
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	53
Patti.....	53
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	53
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	53
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	54
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	54
Stato conservativo	54
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	54
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	54
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	54
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	54
Parti Comuni.....	55
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	55
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	55
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	55
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	56
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	57
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	57
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	57
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T.....	58
Stato di occupazione	59

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	59
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	59
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	60
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	60
Provenienze Ventennali	60
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	61
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	62
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	64
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	65
Formalità pregiudizievoli	67
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	67
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	68
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	69
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	70
Normativa urbanistica	71
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	71
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	72
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	73
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	74
Regolarità edilizia	74
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	74
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	75
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	76
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	77
Vincoli od oneri condominiali.....	78
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	78
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	78
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	78
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	79
Stima / Formazione lotti.....	79
Lotto 1	79

Lotto 2	88
Riserve e particolarità da segnalare.....	101
Riepilogo bando d'asta.....	103
Lotto 1	103
Lotto 2	104
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.	109
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 70.196,00	109
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 118.380,00	110
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	114
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T.....	114
Bene N° 2 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	114
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	115
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	116
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3.....	116
Bene N° 6 - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	117

INCARICO

All'udienza del 26/03/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Trippetta Luigi, con studio in Via Porta Molini, 2/A - 06031 - Bevagna (PG), email luigitrippetta@libero.it, PEC l.trippetta@epap.conafpec.it, Tel. 338 6248503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio n° 11, composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed una lavanderia.

La zona in cui si trova il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è posto nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3)

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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

L'immobile oggetto di stima risulta essere un locale ad uso garage al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio n° 11.

La zona in cui si trova l' immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 1, n° 2, n° 3)

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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'immobile oggetto di stima risulta essere un locale ad uso deposito al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio S.n.c.

La zona in cui si trova il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è posto nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All.N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3)

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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'immobile oggetto di stima risulta essere un'area urbana posta in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio Snc. La zona in cui si trova l' immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All.N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3)

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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

L'immobile oggetto di stima risulta essere una porzione di fabbricato di civile abitazione al piano terra, primo, secondo e terzo, il tutto posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio n° 11, composto da un vano scala dal piano terra al piano terzo, da un tinello, un soggiorno, un w.c. e tre terrazzi al piano primo, da tre camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un terrazzo al piano secondo e da due soffitte non praticabili al piano terzo.

La zona in cui si trova l' immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3)

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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'immobile oggetto di stima risulta essere un locale ad uso garage al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio SNC

La zona in cui si trova l' immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All.N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3)

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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

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

Viene preliminarmente precisato che il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio tecnico posto in Bevagna Via Porta Molini n° 2/a è stato nominato C.T.U. di tale esecuzione immobiliare del Tribunale di Spoleto in data 26/03/2025 e la relativa nomina è stata depositata nel fascicolo telematico in data 28/03/2025; il giuramento è stato trasmesso al Tribunale di Spoleto in data 02/04/2025. (Vedasi All A: ricevuta di nomina e giuramento)

La certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia in data 05/03/2024, depositata nel fascicolo telematico del Tribunale di Spoleto in data 06/03/2024, ed è risultata completa.

Nei giorni successivi, ho completato la documentazione ex art. 567 C.p.c relativamente all' unità immobiliare da stimare, acquisendo la documentazione mancante effettuando telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia le ricerche ipotecarie, la mappa catastale del C.T. in scala 1:2.000 allegata alla presente sotto la lettera G (ove l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è bordato con il colore rosso), la planimetria della porzione di fabbricato in scala 1:200 presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/05/2010 al n° PG0141659 allegata alla presente sotto la lettera H (nella quale l'unità immobiliare in oggetto è bordata con il colore giallo), gli elaborati planimetrici in scala 1:500 presentati all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/05/2010 al n° PG0141659 ed in data 10/06/2011 al n° PG0239314 allegati alla presente sotto la lettera H (nei quali il portico comune - part 473/5 - è bordato con il colore arancio, la centrale termica comune - part 11/10 - è bordata con il colore grigio e la corte comune - part 473/5 - con il colore verde pisello) e le visure storico catastali allegare alla presente sotto la lettera I. In data 03/04/2025 tramite pec e raccomandata A/R, ho inviato rispettivamente al creditore procedente ed alla parte esecutata la conferma di inizio operazioni peritali. (Vedasi All. F: comunicazione conferma operazioni peritali)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

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

Viene preliminarmente precisato che il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio tecnico posto in Bevagna Via Porta Molini n° 2/a è stato nominato C.T.U. di tale esecuzione immobiliare del Tribunale di Spoleto in data 26/03/2025 e la relativa nomina è stata depositata nel fascicolo telematico in data 28/03/2025; il giuramento è stato trasmesso al Tribunale di Spoleto in data 02/04/2025. (Vedasi All A: ricevuta di nomina e giuramento)

La certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia in data 05/03/2024, depositata nel fascicolo telematico del Tribunale di Spoleto in data 06/03/2024, ed è risultata completa.

Nei giorni successivi, ho completato la documentazione ex art. 567 C.p.c relativamente all' unità immobiliare da stimare, acquisendo la documentazione mancante effettuando telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia le ricerche ipotecarie, la mappa catastale del C.T. in scala 1:2.000 allegata alla presente sotto la lettera G (ove l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è bordato con il colore rosso), la planimetria della porzione di fabbricato in scala 1:100 presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/04/2010 al n° PG00134097 allegata alla presente sotto la lettera H (nella quale l'unità immobiliare in oggetto è bordata con il colore verde bottiglia), gli elaborati planimetrici in scala 1:500 presentati all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/05/2010 al n° PG0141659 ed in data 10/06/2011 al n° PG0239314 allegati alla presente sotto la lettera H (nei quali la corte comune - part 11/10 - è

bordata con il colore grigio) e le visure storico catastali allegate alla presente sotto la lettera I.
In data 03/04/2025 tramite pec e raccomandata A/R, ho inviato rispettivamente al creditore procedente ed alla parte esecutata la conferma di inizio operazioni peritali. (Vedasi All. F: comunicazione conferma operazioni peritali)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla ricerca svolta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia con richieste effettuate in data 03/04/2025 e 28/04/2025 risulta che il Signor **** Omissis **** è residente a Perugia Via Marilena n° 3 ed è coniugato con la Signora **** Omissis ****, con matrimonio contratto a Perugia il 25/10/1998. Con provvedimento del Tribunale di Perugia n° 1880 del 20/09/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 24/01/2025 gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Perugia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Nella certificazione non è stato riportato il relativo regime patrimoniale; dalla lettura dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare in oggetto, stipulato dal notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 viene dichiarato che l'esecutato risulta coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni. (Vedasi All. D: certificato di residenza rilasciato dal Comune di Perugia in data 07/04/2025 ed estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Perugia in data 29/04/2025)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Uso 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla ricerca svolta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia con richieste effettuate in data 03/04/2025 e 28/04/2025 risulta che il Signor **** Omissis **** è residente a Perugia Via Marilena n° 3 ed è coniugato con la Signora **** Omissis ****, con matrimonio contratto a Perugia il 25/10/1998. Con provvedimento del Tribunale di Perugia n° 1880 del 20/09/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 24/01/2025 gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Perugia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Nella certificazione non è stato riportato il relativo regime patrimoniale; dalla lettura dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare in oggetto, stipulato dal notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 viene dichiarato che l'esecutato risulta coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni. (Vedasi All. D: certificato di residenza rilasciato dal Comune di Perugia in data 07/04/2025 ed estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Perugia in data 29/04/2025)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima confina catastalmente: a Nord con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** (C.F. fg 39 part 11/4)), ad Est con parti comuni (C.F. fg 39 part 11/10 - bene comune non censibile -), a Sud con parti comuni (C.F. fg 39 part 473/5 - bene comune non censibile -), ad Ovest con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** (C.F. fg 39 part 11/12-473/3 - graffata -) e con parti comuni (C.F. fg 39 part 11/10, part 473/5 - bene comune non censibile -), salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima confina catastalmente: a Nord con proprietà **** Omissis **** (C.F. fg 39 part 11/5), ad Est con parti comuni (C.F. fg 39 part 11/10 - bene comune non censibile -), a Sud con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** (C.F. fg 39 part 11/11-473/2 - graffata -), ad Ovest con parti comuni (C.F. fg 39 part 11/10 - bene comune non censibile -) salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				122,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione al piano terra posta in Deruta, Frazione Casalina, Via S. Gregorio n° 11 composta da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed una lavanderia.

La superficie lorda risulta di circa mq 122,00, la superficie utile risulta di circa mq 100,00 per un'altezza di circa m 2,85, come riportato nel seguente prospetto desunto dalla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente sotto la lettera M:

CALCOLO SUPERFICIE LORDA:**PIANO TERRA:**

m 5,20 X m 5,80 = mq 30,16

m 8,00 X m 0,20 = mq 1,60

m 3,00 X m 2,00 = mq 6,00

m 3,20 X m 4,60 = mq 14,72

m 11,20 X m 6,20 = mq 69,44

TOTALE mq 121,92 (arrotondato a mq 122,00)

CALCOLO SUPERFICIE UTILE**PIANO TERRA**

Cucina: (m 2,70 x m 4,40) = mq 11,88

Soggiorno: (m 6,00 x m 5,75) = mq 34,50

Disimpegno: (m 4,05 x m 1,80)+(m 1,20 x m 1,80) = mq 9,45

Bagno: (m 3,00 x m 2,10) = mq 6,30

Lavanderia: (m 3,00 x m 1,40) = mq 4,20

Camera da letto n° 1: (m 4,30 x m 4,25) = mq 18,27

Camera da letto n° 2: (m 4,40 x m 3,50) = mq 15,40

TOTALE mq 100,00

Viene precisato che tale unità immobiliare ha diritto alla particella n° 473/5 (portico comune e corte comune - bene comune non censibile -), avente una superficie, il portico comune di circa 11 mq e la corte comune di circa 350 mq. ed alla particella n° 11/10 (centrale termica comune - bene comune non censibile -) avente una superficie utile di circa 10 mq

(Vedasi All.M - planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore giallo, il portico comune bordato con il colore arancio, la centrale termica comune bordata con il colore grigio e All. H: corte comune bordata con il colore verde pisello.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	38,00 mq	49,00 mq	1	48,00 mq	3,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad uso garage al piano terra posta in Deruta, Frazione Casalina, Via S. Gregorio S.n.c.

La superficie lorda risulta di circa mq 49,00, la superficie utile risulta di circa mq 38,00 per un'altezza di circa m 3,25, come riportato nel seguente prospetto:

CALCOLO SUPERFICIE LORDA:

PIANO TERRA:

m 5,00 X m 9,75 = mq 48,75 (arrotondato a mq 49,00)

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

PIANO TERRA

Garage: (m 9,00 x m 4,25) = mq 38,25 (arrotondato a mq 38,00)

Viene precisato che l'unità immobiliare in oggetto ha diritto all'unità immobiliare n° 11/10 (corte comune - bene comune non censibile avente una superficie di circa 100 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1994 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 11, Sub. 2 Categoria CO
Dal 15/03/1994 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 11, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 VANI Rendita € 600,38 Piano T-1-2-3 Graffato 217/3
Dal 06/05/2010 al 30/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 11, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. VANI N° 5 Superficie catastale 128 mq

		Rendita € 400,25 Piano T Graffato 473/2
Dal 30/08/2018 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 11, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 VANI Superficie catastale 128 mq Rendita € 400,25 Piano T Graffato 473/2

In tale sezione viene meglio precisata la cronistoria catastale dell'unità immobiliare in oggetto e dei beni comuni non censibili (particelle n° 11/10 e n° 473/5 del foglio n° 39 del C.F. di Deruta).

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al Signor **** Omissis **** a seguito di vendita, atto a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 verrà inserito come allegato.

Nello stesso atto registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21648 e particolare n° 15690, relativamente all'unità immobiliare in oggetto è stato costituito il diritto di abitazione a favore del Signor **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis ****.

Al Signor **** Omissis **** con atto di divisione con il Signor **** Omissis ****, atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 15/03/1994 rep 3401/345, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 30/03/1994 al n° 396, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/04/1994 al generale n° 6964 e particolare n° 4797, vennero assegnate le unità immobiliari poste in Deruta, censite al C.F. nel foglio n° 39 con le particelle n° 11/6-217/3 (graffata) - PT1°2° - cat A/2 - classe 2^ - vani n° 7,5 - R.C. € 600,38; n° 11/2 - PT (portico e scala), n° 11/1 (bene comune non censibile - corte e centrale termica -), n° 11/9 (area urbana) costituite a seguito di Denuncia di Accatastamento presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/07/1993 al n° 26730.

A seguito di Denuncia di variazione per ampliamento, frazionamento e fusione presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/05/2010 al n° PG 0141659, dalle unità immobiliari n° 11/6-217/3 (graffata) e n° 11/2, si è formata l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'unità immobiliare n° 11/1 (bene comune non censibile - corte e centrale termica -) a seguito di Denuncia di Variazione per frazionamento di B.C.N.C. presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/05/2003 al n° 177756 ha costituito l'unità immobiliare n° 11/10.

L'unità immobiliare n° 11/9 (area urbana) a seguito di Tipo Mappale per frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 07/05/2003 al n° 142324 e successiva Denuncia di Variazione per frazionamento per trasferimento diritti presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14/05/2003 al n° 176012 ha costituito le unità immobiliari n° 473 (area urbana di 396 mq) e n° 474 (area urbana di 24 mq); l'unità immobiliare n° 473 a seguito di Denuncia di Variazione per soppressione di aree urbane presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 18/06/2010 al n° PG0199657 è stata soppressa con formazione dell'unità immobiliare n° 473/1, la quale a seguito di Denuncia di Variazione per variata consistenza del B.C.N.C. presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 08/06/2011 al n° PG0235968 ha costituito l'unità immobiliare n° 473/5 (corte - bene comune non censibile -).

Ai Signori **** Omissis **** (nudo proprietario per la quota di 1/2) e **** Omissis **** (nudo proprietario per la quota di 1/2) con l'usufrutto a favore del Signor **** Omissis ****, il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, allora censito al C.T. nel foglio n°39 con le particelle n° 217, 218, 203, 201, 11 era pervenuto a seguito di acquisto dalla **** Omissis **** con sede in Perugia con atto a rogito notaio Giancarlo Antonioni in data 17/04/1974 rep. 173106/14199, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 07/05/1974 al n° 2919 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 15/05/1974 al generale n° 7874 e particolare n° 6138 e successiva riunione d'usufrutto a seguito della morte del Signor **** Omissis ****,

deceduto in data 19/03/1993 - voltura n° 6121.1/2010 -. Vadasi All. O: titoli e note di trascrizione degli atti di provenienza ed All. I: visure storico catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1994 al 09/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 11, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 40 Superficie catastale 48 mq Rendita € 78,50 Piano T
Dal 30/08/2018 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 11, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 40 Superficie catastale 48 mq Rendita € 78,50 Piano T

In tale sezione viene meglio precisata la cronistoria catastale dell'unità immobiliare in oggetto e del bene comune non censibile (particella n° 11/10 del foglio n° 39 del C.F. di Deruta).

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al Signor **** Omissis **** a seguito di vendita, atto a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 verrà inserito come allegato.

Nello stesso atto registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21648 e particolare n° 15690, relativamente all'unità immobiliare in oggetto è stato costituito il diritto di uso a favore del Signor **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis ****.

Al Signor **** Omissis **** con atto di divisione con il Signor **** Omissis ****, atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 15/03/1994 rep 3401/345, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 30/03/1994 al n° 396, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/04/1994 al generale n° 6964 e particolare n° 4797, vennero assegnate

le unità immobiliari poste in Deruta, censite al C.F. nel foglio n° 39 con le particelle n° 11/4 - PT - cat C/6 - classe 6[^] - mq 40 - R.C. € 78,50, n° 11/1 (bene comune non censibile - corte e centrale termica -), costituite a seguito di Denuncia di Accatastamento presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/07/1993 al n° 26730.

L'unità immobiliare n° 11/1 (bene comune non censibile - corte e centrale termica -) a seguito di Denuncia di Variazione per frazionamento di B.C.N.C. presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/05/2003 al n° 177756 ha costituito l'unità immobiliare n° 11/10.

Ai Signori **** Omissis **** (nudo proprietario per la quota di 1/2) e **** Omissis **** (nudo proprietario per la quota di 1/2) con l'usufrutto a favore del Signor **** Omissis ****, il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, allora censito al C.T. nel foglio n°39 con le particelle n° 217, 218, 203, 201, 11 era pervenuto a seguito di acquisto dalla **** Omissis **** con sede in Perugia con atto a rogito notaio Giancarlo Antonioni in data 17/04/1974 rep. 173106/14199, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 07/05/1974 al n° 2919 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 15/05/1974 al generale n° 7874 e particolare n° 6138 e successiva riunione d'usufrutto a seguito della morte del Signor **** Omissis ****, deceduto in data 19/03/1993 - voltura n° 6121.1/2010 -. Vadasi All. O: titoli e note di trascrizione degli atti di provenienza ed All. I: visure storico catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	11	11		A2	2	5 VANI	128 mq	400,25 €	T	473/2

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto fra la planimetria dell'unità immobiliare oggetto di stima in scala 1:200 deposita all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/05/2010 al n° Pg 0141659, fra gli elaborati planimetrici in scala 1:500 presentati all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data in data 06/05/2010 al n° PG0141659 ed in 10/06/2011 al n° Pg 0239314 e quanto verificato in sede di sopralluogo, non risultano difformità riscontrate.

Viene precisato che da un punto di vista grafico l'unità immobiliare n° 11/10 (bene comune non censibile), rappresentante la corte comune e la centrale termica comune si sarebbe dovuta suddividere in due unità immobiliari come B.C.N.C.; una rappresentante la corte comune e l'altra rappresentante la centrale termica comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	39	11	4		C6	6		40 mq	78,5 €	T	
--	----	----	---	--	----	---	--	-------	--------	---	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto fra la planimetria dell'unità immobiliare oggetto di stima in scala 1:100 presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/04/2010 al n° Pg 0134097, fra l'elaborato planimetrico in scala 1:500 presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/06/2011 al n° Pg 0239314 e quanto verificato in sede di sopralluogo, non risultano difformità riscontrate.

Viene precisato che da un punto di vista grafico l'unità immobiliare n° 11/10 (bene comune non censibile), rappresentante la corte comune e la centrale termica comune si sarebbe dovuta suddividere in due unità immobiliari come B.C.N.C.; una rappresentante la corte comune e l'altra rappresentante la centrale termica comune.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

Vi è perfetta congruenza, al momento del pignoramento, tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

Vi è perfetta congruenza, al momento del pignoramento, tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Non esistono contratti di locazione in essere; le servitù riportate negli atti di trasferimento verranno meglio descritte nella sezione: servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Non esistono contratti di locazione in essere; le servitù riportate negli atti di trasferimento verranno meglio descritte nella sezione: servitù, censo, livello, usi civici.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in data 14/05/2025, del quale è stato redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera L, risulta che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; ad un esame visivo, non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dagli eventi sismici del agosto/ottobre 2016 e seguenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in data 14/05/2025, del quale è stato redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera L, risulta che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; ad un esame visivo, non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dagli eventi sismici del agosto/ottobre 2016 e seguenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto ha diritto al portico comune ed alla corte comune censiti al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 473/5 ed alla particella n° 11/10 (centrale termica comune).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto ha diritto alla corte comune censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 11/10 (bene comune non censibile)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Nell'atto di provenienza a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576 sono state riportate le seguenti servitù:

1 - servitù attiva di passaggio "sulla strada poderale, che da quella vicinale del Forno porta alle stalle dei suini" attualmente u.i. n° 217/4 del foglio n° 39 del C.F. di Deruta a favore dei Signori **** Omissis ****, **** Omissis **** ed **** Omissis **** (danti causa degli attuali proprietari) a carico della **** Omissis ****, costituita con atto a rogito notaio Giancarlo Antonioni in data 17/04/1974 rep. 173106/14199, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 07/05/1974 al n° 2919 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 15/05/1974 al generale n° 7874 e particolare n° 6138;

2 - servitù passiva di sopraelevazione e veduta a favore dei Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari del fabbricato censito al C.T. nel foglio n° 39 con la particella n° 198 (attualmente di proprietà dei

Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** - particelle n° 198/8, n° 198/9 -; **** Omissis ****, **** Omissis **** - particella n° 198/10 -) e contro i Signori **** Omissis ****, **** Omissis **** ed **** Omissis **** (dante causa dell' attuale proprietario) costituita con atto a rogito notaio Carlo Giubbini Ferroni in data 30/12/1980 rep. 2388, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 19/01/1981 al generale n° 1407 e particolare n° 1039;

3 - servitù attiva di distanza a favore del Signor **** Omissis **** (dante causa dell' attuale proprietario) proprietario del fabbricato posto in Deruta censito al C.T. nel foglio n° 39 con la particella n° 473 e contro il Signor **** Omissis **** proprietario del terreno posto in Deruta censito al C.T. nel foglio n° 39 con la particella n° 472 costituita con atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 29/05/2003 rep. 31946/4407, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/06/2003 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 05/06/2003 al generale n° 15690 e particolare n° 10012. (Vedasi All O: copia note di trascrizione degli atti sopra riportati che hanno costituito le servitù)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Nell'atto di provenienza a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576 sono state riportate le seguenti servitù:

1 - servitù attiva di passaggio "sulla strada poderale, che da quella vicinale del Forno porta alle stalle dei suini" attualmente u.i. n° 217/4 del foglio n° 39 del C.F. di Deruta a favore dei Signori **** Omissis ****, **** Omissis **** ed **** Omissis **** (danti causa degli attuali proprietari) a carico della **** Omissis ****, costituita con atto a rogito notaio Giancarlo Antonioni in data 17/04/1974 rep. 173106/14199, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 07/05/1974 al n° 2919 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 15/05/1974 al generale n° 7874 e particolare n° 6138;

2 - servitù passiva di sopraelevazione e veduta a favore dei Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari del fabbricato censito al C.T. nel foglio n° 39 con la particella n° 198 (attualmente di proprietà dei Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** - particelle n° 198/8, n° 198/9 -; **** Omissis ****, **** Omissis **** - particella n° 198/10 -) e contro i Signori **** Omissis ****, **** Omissis **** ed **** Omissis **** (danti causa degli attuali proprietari) proprietari del fabbricato posto in Deruta censito al C.T. nel foglio n° 39 con le particelle n° 201, 203, 11, costituita con atto a rogito notaio Carlo Giubbini Ferroni in data 30/12/1980 rep. 2388, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 19/01/1981 al generale n° 1407 e particolare n° 1039;

3 - servitù attiva di distanza a favore del Signor **** Omissis **** (dante causa dell' attuale proprietario) proprietario del fabbricato posto in Deruta censito al C.T. nel foglio n° 39 con la particella n° 473 e contro il Signor **** Omissis **** proprietario del terreno posto in Deruta censito al C.T. nel foglio n° 39 con la particella n° 472 costituita con atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 29/05/2003 rep. 31946, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/06/2003 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 05/06/2003 al generale n° 15690 e particolare n° 10012. (Vedasi All O: copia note di trascrizione degli atti sopra riportati che hanno costituito le servitù)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, originariamente edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente ristrutturato negli anni 1977/1980 e per ultimo nel 2003/2004 costituito da una struttura portante parte in C.A. (la porzione ampliata nel 2003/2004), parte in muratura di tufo (la porzione di più vecchia realizzazione) con tamponatura esterna in laterizio parte intonacata e tinteggiata di color giallo paglierino e parte in pietra lasciata a facciavista e stuccata, con fondelli interni in laterizio intoncati e tinteggiati, da solai interni in laterocemento intoncati e tinteggiati, da un solaio di copertura anch'esso in laterocemento (travi varesi e tavelloni) e configurazione a capanna con sovrastante manto di copertura in tegole a coppetto e non coibentato, sul quale sono stati posizionati dei pannelli fotovoltaici; da uno sporto di gronda in cemento e filetti anch'essi in cemento di color marrone; i canali di gronda ed i discendenti sono in rame in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; la porta d'ingresso è in legno, le finestre sono in legno, protette da persiane in pvc di color verde bottiglia in discrete condizioni di manutenzione, i davanzali sono in marmo; tutte le finestre al piano terra sono provviste di grate di protezione in ferro.

Su tutti i lati liberi del fabbricato è presente un marciapiede parte pavimentato con piastrelle di monocottura, parte in battuto di cemento; la corte esterna risulta in parte pavimentata in cemento e parte costituita da un prato spontaneo ben curato con sovrastante alcune specie arboree da frutto; tutta la proprietà, risulta recintata, sul lato est mediante un muretto in muratura con sovrastante rete metallica per un'altezza di circa cm 120, a confine con la particella n° 16 del foglio n° 39 del C.T. solamente con rete metallica infissa al terreno per un'altezza di circa cm 80, a confine con l'unità immobiliare n° 473/4 del foglio n° 39 del C.F. mediante un modesto muretto in muratura dell'altezza di circa 40 cm. Viene precisato che l'attuale corte esterna del fabbricato oltre che insistere sul terreno censito al C.F. nel foglio n° 39 con le particelle n° 10/10 e n° 473/5 (beni comuni non censibili), va ad insistere anche su parte dell'area urbana censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 472 di proprietà dei Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, e come anche si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera G, il muretto di recinzione del lato est insiste sulla stessa particella. (Vedasi All. I: visura catastale della particella n° 472 del foglio n° 39 del C.F. di Deruta e All. G: foto aerea con sovrapposizione catastale nella quale la particella n° 472/p è bordata con il colore rosso) L'area urbana censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 472 non è ovviamente oggetto di pignoramento, ma gli eventuali aggiudicatari della proprietà, se richiesto, dovranno restituire il possesso di tale area ai legittimi proprietari.

I terrazzi sono pavimentati con piastrelle di monocottura e risultano provvisti di parapetto di protezione parte in materiale metallico e parte in muratura (il terrazzo che funge da copertura della porzione di fabbricato al piano terra) ; parte di tale ultimo terrazzo risulta inoltre coperto da un pergolato realizzato con travi, pilastri e correntini in legno di idonee dimensioni. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n°5, n° 6, n° 7, n° 8, n° 9, n° 10)

Internamente alle unità immobiliari oggetto di stima il pavimento è in monocottura, lo zoccolino battiscopa anch'esso in monocottura e/o legno, le porte interne sono in legno tamburato; i sanitari e gli accessori di bagni sono di caratteristiche comuni. La scala che dal piano terra conduce al piano delle soffitte risulta realizzata in muratura e rivestita in marmo e protetta da una ringhiera in legno. Ad un esame visivo, da quanto rilevato in sede di sopralluogo le unità immobiliari oggetto di stima si presentano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Per quanto riguarda l'impianto elettrico e citofonico, risulta completo con i relativi quadri elettrici e due contatori posti all'esterno del fabbricato; per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario e di condizionamento, esternamente al fabbricato è disposto un bombolone interrato per GPL, insistente sull'area urbana censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 472 di altra proprietà, che alimenta i fornelli delle cucine con unico contatore, mentre la fonte di energia dell'impianto termico è il gasolio con cisterna interrata anch'essa insistente sull'area urbana censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 472 di altra proprietà, ed unico bruciatore posto all'interno della centrale termica comune, i radiatori sono in alluminio quelli del piano terra, mentre sono in ghisa quelli dei piani sovrastanti; l'acqua domestica proviene dall'acquedotto comunale con un unico contatore posto all'esterno del fabbricato, lo scarico delle acque bianche e nere avviene in pubblica fognatura. In sede di richiesta di abitabilità sono stati forniti i relativi certificati di conformità degli impianti. Viene precisato che al disopra del manto di copertura dell'unità immobiliare n° 11/12-473/3 (graffata) del foglio n° 39 del C.F. sono stati installati, nell'anno 2010, due pannelli fotovoltaici ad integrazione

dell'impianto elettrico esistente.(Vedasi All. G:documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera G nella quale sono evidenziati i punti di installazione del bombolone GPL e la cisterna interrata del gasolio ed All. N: documentazione fotografica foto n°15, n° 16, n° 17, n° 18, n° 19, n° 20, n° 21 , n° 34, n° 36, n° 37, n° 38, n° 39)

All'edificio si accede direttamente da Via S. Gregorio e all'u.i. oggetto di stima si accede tramite il portico comune con l'u.i. n° 11/12-473/3 (C.F. foglio n° 39 part 473/5) (Vedasi All.G: planimetria catastale in scala 1:2.000 nella quale gli accessi sono evidenziati con una freccia rossa e All.N : documentazione fotografica foto n° 4)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

L' unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, originariamente edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente ristrutturato negli anni 1977/1980 e per ultimo nel 2003/2004 costituito da una struttura portante parte in C.A. (la porzione ampliata nel 2003/2004), parte in muratura di tufo (la porzione di più vecchia realizzazione) con tamponatura esterna in laterizio parte intonacata e tinteggiata di color giallo paglierino e parte in pietra lasciata a facciavista e stuccata, con fondelli interni in laterizio intoncati e tinteggiati, da solai interni in laterocemento intoncati e tinteggiati, da un solaio di copertura anch'esso in laterocemento (travi varesi e tavelloni) e configurazione a capanna con sovrastante manto di copertura in tegole a coppetto e non coibentato, sul quale sono stati posizionati dei pannelli fotovoltaici; da uno sporto di gronda in cemento e filetti anch'essi in cemento di color marrone; i canali di gronda ed i discendenti sono in rame in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; la porta d'ingresso è in legno, le finestre sono in legno, protette da persiane in pvc di color verde bottiglia in discrete condizioni di manutenzione, i davanzali sono in marmo; tutte le finestre al piano terra sono provviste di grate di protezione in ferro.

Su tutti i lati liberi del fabbricato è presente un marciapiede parte pavimentato con piastrelle di monocottura, parte in battuto di cemento; la corte esterna risulta in parte pavimentata in cemento e parte costituita da un prato spontaneo ben curato con sovrastante alcune specie arboree da frutto; tutta la proprietà, risulta recintata, sul lato est mediante un muretto in muratura con sovrastante rete metallica per un'altezza di circa cm 120, a confine con la particella n° 16 del foglio n° 39 del C.T. solamente con rete metallica infissa al terreno per un'altezza di circa cm 80, a confine con l'unità immobiliare n° 473/4 del foglio n° 39 del C.F. mediante un modesto muretto in muratura dell'altezza di circa 40 cm. Viene precisato che l'attuale corte esterna del fabbricato oltre che insistere sul terreno censito al C.F. nel foglio n° 39 con le particelle n° 10/10 e n° 473/5 (beni comuni non censibili), va ad insistere anche su parte dell'area urbana censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 472 di proprietà dei Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, e come anche si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera G, il muretto di recinzione del lato est insiste sulla stessa particella. (Vedasi All. I: visura catastale della particella n° 472 del foglio n° 39 del C.F. di Deruta e All. G: foto aerea con sovrapposizione catastale nella quale la particella n° 472/p è bordata con il colore rosso) L'area urbana censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 472 non è ovviamente oggetto di pignoramento, ma gli eventuali aggiudicatari della proprietà, se richiesto, dovranno restituire il possesso di tale area ai legittimi proprietari.(Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n°5, n° 6, n° 7, n° 8, n° 9, n° 10)

Internamente all' unità immobiliare oggetto di stima il pavimento è in laterizio e le pareti sono solamente intonacate e non tinteggiate, la porta di ingresso è in metallo e basculante, la porta interna, di collegamento con l'unità immobiliare n° 11/11-473/2 - graffiata -, è in legno tamburato. Ad un esame visivo, da quanto rilevato in sede di sopralluogo l' unità immobiliare in oggetto si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Nel garage è presente il solo impianto elettrico collegato a quello dell'unità immobiliare al piano terra. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n°22)

All'edificio ed all'unità immobiliare oggetto di stima si accede direttamente da Via S. Gregorio (Vedasi All.G: planimetria catastale in scala 1:2.000 nella quale gli accessi sono evidenziati con una freccia rossa e All.N :

documentazione fotografica foto n° 4)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dalla famiglia del Signor **** Omissis **** soggetto non esecutato ove ha per legge il diritto di abitazione costituito con atto a notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647/21648 e particolare n° 15189/15190.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/04/2025 protocollata in data 07/04/2025 al n° 72438, a carico di tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di affitto e/o comodati. (Vedasi All. E: richiesta Agenzia delle Entrate e risposta in data 05/05/2025)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dalla famiglia del Signor **** Omissis **** soggetto non esecutato ove ha per legge il diritto di uso costituito con atto a notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647/21648 e particolare n° 15189/15190.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/04/2025 protocollata in data 07/04/2025 al n° 72438, a carico di tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di affitto e/o comodati. (Vedasi All. E: richiesta Agenzia delle Entrate e risposta in data 05/05/2025)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1994 al 03/09/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO LEMMI	15/03/1994	3401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	06/04/1994	6964	4797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/08/2018 al 28/03/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALFREDO CAIAZZA	30/08/2018	47903	25576
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE PERUGIA	03/09/2018	21647	15189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	31/08/2018	18399	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano trascritti atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza dell'unità immobiliare in oggetto è stato stipulato dal notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 verrà inserito come allegato.

Nello stesso atto registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto

all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21648 e particolare n° 15690, relativamente all'unità immobiliare in oggetto è stato costituito il diritto di abitazione a favore del Signor **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis ****.

Viene precisato che con scrittura privata autenticata a rogito notaio Buini Federica in data 19/08/2015 rep 908/688, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2015 al generale n° 18616 e particolare n° 13784, è stato trascritto un preliminare di compravendita sugli immobili oggetto di pignoramento a favore del Signor **** Omissis **** (per i diritti di piena proprietà pari a 1/1) e contro il Signor **** Omissis **** (per i diritti di piena proprietà pari a 1/1).

Al Signor **** Omissis **** l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta a seguito di divisione con il Signor **** Omissis **** atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 15/03/1994 rep 3401/345, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 30/03/1994 al n° 396, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/04/1994 al generale n° 6964 e particolare n°4797. Vedasi All.O: titoli e note di trascrizione degli atti di provenienza e del preliminare di compravendita

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1994 al 03/09/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO LEMMI	15/03/1994	3401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	06/04/1994	6964	4797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	30/03/1994	396	
Dal 30/08/2018 al 28/03/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALFREDO CAIAZZA	30/08/2018	47903	25576
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE PERUGIA	03/09/2018	21647	15189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	31/08/2018	18399	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano trascritti atti successivi al pignoramento; L'atto di provenienza dell'unità immobiliare in oggetto è stato stipulato dal notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 verrà inserito come allegato.

Nello stesso atto registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21648 e particolare n° 15190, relativamente all'unità immobiliare in oggetto è stato costituito il diritto di abitazione a favore del Signor **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis ****.

Viene precisato che con scrittura privata autenticata a rogito notaio Buini Federica in data 19/08/2015 rep 908/688, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2015 al generale n° 18616 e particolare n° 13784, è stato trascritto un preliminare di compravendita sugli immobili oggetto di pignoramento a favore del Signor **** Omissis **** (per i diritti di piena proprietà pari a 1/1) e contro il Signor **** Omissis **** (per i diritti di piena proprietà pari a 1/1).

Al Signor **** Omissis **** l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta a seguito di divisione con il Signor **** Omissis **** atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 15/03/1994 rep 3401/345, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 30/03/1994 al n° 396, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/04/1994 al generale n° 6964 e particolare n°4797.(Vedasi All.O: titoli e note di trascrizione degli atti di provenienza e del preliminare di compravendita)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 28/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PERUGIA il 08/06/2016
Reg. gen. 13589 - Reg. part. 2100
Quota: 1/1
Importo: € 79.000,00
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 65.288,50
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
Data: 14/08/2015
N° repertorio: 2015
N° raccolta: 1784

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PERUGIA il 13/01/2025
Reg. gen. 868 - Reg. part. 104
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: NOTAIO LEMMI VINCENZO
Data: 19/01/2005
N° repertorio: 34464

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a PERUGIA il 22/02/2024
Reg. gen. 5447 - Reg. part. 4037
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Viene precisato che l'originaria ipoteca in rinnovazione (iscrizione n° 868/104 del 13/01/2025) era stata costituita a seguito di ipoteca volontaria di € 150.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis **** e **** Omissis **** (debitore non datore d'ipoteca), atto a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 19/01/2005 rep 34464, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 21/01/2005 al n° 539: a garanzia di € 75.000,00 per capitale e per la durata di 20 anni. (Vedasi All. P: note di iscrizione e di trascrizione delle formalità pregiudizievoli)

Da informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura per un importo di € 818,00 per diritti e di € 500,00 circa per competenze.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 28/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a PERUGIA il 08/06/2016
 Reg. gen. 13589 - Reg. part. 2100
 Quota: 1/1
 Importo: € 79.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 65.288,50
 Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
 Data: 14/08/2015
 N° repertorio: 2015
 N° raccolta: 1784
- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Iscritto a PERUGIA il 13/01/2025
 Reg. gen. 868 - Reg. part. 104
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 75.000,00
 Rogante: NOTAIO LEMMI VINCENZO
 Data: 19/01/2005
 N° repertorio: 34464

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
 Trascritto a PERUGIA il 22/02/2024
 Reg. gen. 5447 - Reg. part. 4037
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Viene precisato che l'originaria ipoteca in rinnovazione (iscrizione n° 868/104 del 13/01/2025) era stata costituita a seguito di ipoteca volontaria di € 150.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis **** e **** Omissis **** (debitore non datore d'ipoteca), atto a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 19/01/2005 rep 34464, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 21/01/2005 al n° 539: a garanzia di € 75.000,00 per capitale e per la durata di 20 anni. (Vedasi All. P: note di iscrizione e trascrizione delle formalità pregiudizievoli)

Da informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura per un importo di € 818,00 per diritti e di € 500,00 circa per competenze.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Dalla richiesta della certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5116, rilasciata dal Comune di Deruta in data 18/04/2025, risulta quanto segue:

- le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente, sia adottato 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, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, sono interessate dai seguenti:

1 - VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE:

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

2 - VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO:

non sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo;

sono soggette al vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs n° 285/1992 e al DPR n° 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art 100 della L.r. n° 1/2015

rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica.

3 - VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO:

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.

4 - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE:

sono soggetti alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP art 39 c.4, punto b

5 - INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA:

sono disciplinati:

- dal vigente P.R.G. approvato con delibera C.C. n° 5 in data 12/02/2008 ed interessa la zona omogenea o ambito "B2" (tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità medio alta),

- dal vigente regolamento comunale per l'attività edilizia che disciplina il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del r.r. n° 2/2015 Titolo I;

- 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

(Vedasi All. C: richiesta al Comune di Deruta e risposta in data 18/04/2025)

Non è stato richiesto il C.D.U. in quanto gli immobili oggetto di stima sono censiti al C.F. del Comune di Deruta.

Per eventuali difformità urbanistiche vedasi la sezione " Regolarità edilizia ".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Dalla richiesta della certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5116, rilasciata dal Comune di Deruta in data 18/04/2025, risulta quanto segue:

- le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente, sia adottato 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, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza

sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, sono interessate dai seguenti:

1 - VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE:

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

2 - VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO:

non sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo;

sono soggette al vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs n° 285/1992 e al DPR n° 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art 100 della L.r. n° 1/2015

rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica.

3 - VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO:

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.

4 - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE:

sono soggetti alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP art 39 c.4, punto b

5 - INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA:

sono disciplinati:

- dal vigente P.R.G. approvato con delibera C.C. n° 5 in data 12/02/2008 ed interessa la zona omogenea o ambito "B2" (tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità medio alta),

- dal vigente regolamento comunale per l'attività edilizia che disciplina il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del r.r. n° 2/2015 Titolo I;

- 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

(Vedasi All. C: richiesta al Comune di Deruta e risposta in data 18/04/2025)

Non è stato richiesto il C.D.U. in quanto gli immobili oggetto di stima sono censiti al C.F. del Comune di Deruta.

Per eventuali difformità urbanistiche vedasi la sezione " Regolarità edilizia ".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso agli atti urbanistici effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5113, con verifica effettuata in data 17/04/2025, a carico dell'unità immobiliare in oggetto, risulta quanto segue. (Vedasi All. B: richiesta di accesso agli atti al Comune di Deruta in data 03/04/2025)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, successivamente è stato interessato dai seguenti titoli:

1- Licenza di Costruzione per ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione intestata ai Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** rilasciata dal Comune di Deruta in data 28/05/1977 al n° 151/1977 e successiva variante rilasciata ai Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dal Comune di Deruta in data 11/09/1981 al n° 45/1980; in data 07/03/1984 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità relativa ai titoli autorizzativi di cui sopra.

2- Permesso di Costruire per ristrutturazione ed ampliamento intestato al Signor **** Omissis ****, rilasciato

dal Comune di Deruta in data 02/12/2003 al n° 85/2003 e successivo Permesso di Costruire in variante rilasciato al Signor **** Omissis **** dal Comune di Deruta in data 22/04/2005 al n° 98/2004; in data 11/05/2010 prot 6677, ai sensi dell'art 30 della L.R. n° 1 del 18/02/2004 è stato richiesto al Comune di Deruta domanda ad ottenere il certificato di abitabilità e che sono decorsi i termini previsti dalla normativa in materia per la formazione del silenzio-assenso. Dalla verifica effettuata al momento del sopralluogo non risultano difformità tra gli elaborati grafici riportati nei titoli abilitativi, quelli riportati negli elaborati catastali e la situazione di fatto.

Viene precisato che al disopra del manto di copertura dell'abitazione censita con la particella n° 11/12-473/3 sono stati installati, nell'anno 2010, due pannelli fotovoltaici ad integrazione dell'impianto elettrico esistente; l'impianto di riscaldamento a gasolio, quello a GPL e l'impianto idrico sono comuni all'unità immobiliare in oggetto ed all'unità immobiliare n° 11/12-473/3 (graffata). Per la separazione degli impianti, è necessario effettuare i relativi lavori consistenti nella rimozione dei contenitori attuali, nell'installazione di nuovi contenitori di GPL e cisterna di gasolio, nell'installazione di nuovi bruciatori e separazione delle tubazioni di collegamento all'impianto idrotermosanitario, sarà necessario inoltre la redazione dei certificati di conformità degli impianti da parte della ditta impiantista. Per tali lavori è necessario presentare presso il SUAPE del Comune di Deruta una SCIA ai sensi della L.R. n° 1/2015 del 21/01/2015 e la relativa dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità. I costi e gli oneri necessari saranno computati e riportati nella voce detrazioni evidenziati nell'All.R.

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. (Vedasi All. Q: copia titoli abilitativi, elaborati grafici, relazioni tecniche, etc.)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso agli atti urbanistici effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5113, con verifica effettuata in data 17/04/2025, a carico dell'unità immobiliare in oggetto, risulta quanto segue. (Vedasi All. B: richiesta di accesso agli atti al Comune di Deruta in data 03/04/2025)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, successivamente è stato interessato dai seguenti titoli:

1- Licenza di Costruzione per ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione intestata ai Signori **** Omissis

**** e **** Omissis **** rilasciata dal Comune di Deruta in data 28/05/1977 al n° 151/1977 e successiva variante rilasciata ai Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dal Comune di Deruta in data 11/09/1981 al n° 45/1980; in data 07/03/1984 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità relativa ai titoli autorizzativi di cui sopra.

2- Permesso di Costruire per ristrutturazione ed ampliamento intestato al Signor **** Omissis ****, rilasciato dal Comune di Deruta in data 02/12/2003 al n° 85/2003 e successivo Permesso di Costruire in variante rilasciato al Signor **** Omissis **** dal Comune di Deruta in data 22/04/2005 al n° 98/2004; in data 11/05/2010 prot 6677, ai sensi dell'art 30 della L.R. n° 1 del 18/02/2004 è stato richiesto al Comune di Deruta domanda ad ottenere il certificato di abitabilità e che sono decorsi i termini previsti dalla normativa in materia per la formazione del silenzio-assenso. Dalla verifica effettuata al momento del sopralluogo non risultano difformità tra gli elaborati grafici riportati nei titoli abilitativi, quelli riportati negli elaborati catastali e la situazione di fatto.

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.(Vedasi All. Q: copia titoli abilitativi, elaborati grafici, relazioni tecniche, etc.)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima non è un immobile condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima non è un immobile condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

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

Viene preliminarmente precisato che il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio tecnico posto in Bevagna Via Porta Molini n° 2/a è stato nominato C.T.U. di tale esecuzione immobiliare del Tribunale di Spoleto in data 26/03/2025 e la relativa nomina è stata depositata nel fascicolo telematico in data 28/03/2025; il giuramento è stato trasmesso al Tribunale di Spoleto in data 02/04/2025. (Vedasi All A: ricevuta di nomina e giuramento)

La certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia in data 05/03/2024, depositata nel fascicolo telematico del Tribunale di Spoleto in data 06/03/2024, ed è risultata completa.

Nei giorni successivi, ho completato la documentazione ex art. 567 C.p.c relativamente all' unità immobiliare da stimare, acquisendo la documentazione mancante effettuando telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia le ricerche ipotecarie, la mappa catastale del C.T. in scala 1:2.000 allegata alla presente sotto la lettera G (ove l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è bordato con il colore rosso), la planimetria della porzione di fabbricato in scala 1:100 presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 21/07/2010 al n° PG0237316 allegata alla presente sotto la lettera H (nella quale l'unità immobiliare in oggetto è bordata con il colore celeste), l' elaborato planimetrico in scala 1:500 presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 21/07/2010 al n° PG0239316 allegato alla presente sotto la lettera H (nel quale la corte ed il vano comune - part 217/1 - sono bordati con il colore marrone (il vano comune) e con il colore verde pisello (la corte comune) e le visure storico catastali allegate alla presente sotto la lettera I.

In data 03/04/2025 tramite pec e raccomandata A/R, ho inviato rispettivamente al creditore procedente ed alla parte eseguita la conferma di inizio operazioni peritali. (Vedasi All. F: comunicazione conferma

operazioni peritali)

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

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

Viene preliminarmente precisato che il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio tecnico posto in Bevagna Via Porta Molini n° 2/a è stato nominato C.T.U. di tale esecuzione immobiliare del Tribunale di Spoleto in data 26/03/2025 e la relativa nomina è stata depositata nel fascicolo telematico in data 28/03/2025; il giuramento è stato trasmesso al Tribunale di Spoleto in data 02/04/2025. (Vedasi All A: ricevuta di nomina e giuramento)

La certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia in data 05/03/2024, depositata nel fascicolo telematico del Tribunale di Spoleto in data 06/03/2024, ed è risultata completa.

Nei giorni successivi, ho completato la documentazione ex art. 567 C.p.c relativamente all' unità immobiliare da stimare, acquisendo la documentazione mancante effettuando telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia le ricerche ipotecarie, la mappa catastale del C.T. in scala 1:2.000 allegata alla presente sotto la lettera G (ove l'area in oggetto è bordata con il colore rosso), la planimetria dell'area urbana in scala 1:500 presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14/05/2003 al n° 000176012 allegata alla presente sotto la lettera H (nella quale l'area è bordata con il colore rosso) e le visure storico catastali allegata alla presente sotto la lettera I.

In data 03/04/2025 tramite pec e raccomandata A/R, ho inviato rispettivamente al creditore procedente ed alla parte esecutata la conferma di inizio operazioni peritali. (Vedasi All. F: comunicazione conferma operazioni peritali)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

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

Viene preliminarmente precisato che il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio tecnico posto in Bevagna Via Porta Molini n° 2/a è stato nominato C.T.U. di tale esecuzione immobiliare del Tribunale di Spoleto in data 26/03/2025 e la relativa nomina è stata depositata nel fascicolo telematico in data 28/03/2025; il giuramento è stato trasmesso al Tribunale di Spoleto in data 02/04/2025. (Vedasi All A: ricevuta di nomina e giuramento)

La certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia in data 05/03/2024, depositata nel fascicolo telematico del Tribunale di Spoleto in data 06/03/2024, ed è risultata completa.

Nei giorni successivi, ho completato la documentazione ex art. 567 C.p.c relativamente all' unità immobiliare da stimare, acquisendo la documentazione mancante effettuando telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia le ricerche ipotecarie, la mappa catastale dei terreni in scala 1:2.000 allegata alla presente sotto la lettera G (ove l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è bordato con il colore rosso), la planimetria della porzione di fabbricato in scala 1:200 presentata all'Agenzia

delle Entrate di Perugia in data 12/07/2016 al n° PG0136047, allegata alla presente sotto la lettera H (nella quale l'unità immobiliare in oggetto è bordata con il colore blu) gli elaborati planimetrici in scala 1:500 presentati all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/05/2010 al n° PG0141659 ed in data 10/06/2011 al n° PG0239314 allegati alla presente sotto la lettera H (nei quali il portico comune - part 473/5 - è bordato con il colore arancio, la centrale termica comune - part 11/10 - è bordata con il colore grigio e la corte comune - part 473/5 - con il colore verde pisello) e le visure storico catastali allegare alla presente sotto la lettera I. In data 03/04/2025 tramite pec e raccomandata A/R, ho inviato rispettivamente al creditore procedente ed alla parte esecutata la conferma di inizio operazioni peritali. (Vedasi All. F: comunicazione conferma operazioni peritali)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

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

Viene preliminarmente precisato che il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio tecnico posto in Bevagna ViaPorta Molini n° 2/a è stato nominato C.T.U. di tale esecuzione immobiliare del Tribunale di Spoleto in data 26/03/2025 e la relativa nomina è stata depositata nel fascicolo telematico in data 28/03/2025; il giuramento è stato trasmesso al Tribunale di Spoleto in data 02/04/2025. (Vedasi All A: ricevuta di nomina e giuramento)

La certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia in data 05/03/2024, depositata nel fascicolo telematico del Tribunale di Spoleto in data 06/03/2024, ed è risultata completa.

Nei giorni successivi, ho completato la documentazione ex art. 567 C.p.c relativamente all' unità immobiliare da stimare, acquisendo la documentazione mancante effettuando telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia le ricerche ipotecarie, la mappa catastale del C.T. in scala 1:2.000 allegata alla presente sotto la lettera G (ove l'area su cui insiste il fabbricato è bordata con il colore rosso), la planimetria del fabbricato in scala 1:100 presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/06/2011 al n° PG0239314 allegata alla presente sotto la lettera H (nella quale l'unità immobiliare in oggetto è bordata con il colore rosa), l' elaborato planimetrico in scala 1:500 depositato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/06/2011 al n° PG0239314 allegato alla presente sotto la lettera H (nel quale la corte comune - part 473/5 - è bordata con il colore verde pisello) e le visure storico catastali allegare alla presente sotto la lettera I.

In data 03/04/2025 tramite pec e raccomandata A/R, ho inviato rispettivamente al creditore procedente ed alla parte esecutata la conferma di inizio operazioni peritali. (Vedasi All. F: comunicazione conferma operazioni peritali)

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Uso 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla ricerca svolta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia con richieste effettuate in data 03/04/2025 e 28/04/2025 risulta che il Signor **** Omissis **** è residente a Perugia Via Marilena n° 3 ed è coniugato con la Signora **** Omissis ****, con matrimonio contratto a Perugia il 25/10/1998. Con provvedimento del Tribunale di Perugia n° 1880 del 20/09/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 24/01/2025 gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Perugia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Nella certificazione non è stato riportato il relativo regime patrimoniale; dalla lettura dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare in oggetto, stipulato dal notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 viene dichiarato che l'esecutato risulta coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni. (Vedasi All. D: certificato di residenza rilasciato dal Comune di Perugia in data 07/04/2025 ed estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Perugia in data 29/04/2025)

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Uso 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla ricerca svolta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia con richieste effettuate in data 03/04/2025 e 28/04/2025 risulta che il Signor **** Omissis **** è residente a Perugia Via Marilena n° 3 ed è coniugato con la Signora **** Omissis ****, con matrimonio contratto a Perugia il 25/10/1998. Con provvedimento del Tribunale di Perugia n° 1880 del 20/09/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 24/01/2025 gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Perugia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Nella certificazione non è stato riportato il relativo regime patrimoniale; dalla lettura dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare in oggetto, stipulato dal notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 viene dichiarato che l'esecutato risulta coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni. (Vedasi All. D: certificato di residenza rilasciato dal Comune di Perugia in data 07/04/2025 ed estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Perugia in data 29/04/2025)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla ricerca svolta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia con richiesta effettuata in data 28/04/2025 risulta che il Signor **** Omissis **** è coniugato con la Signora **** Omissis ****, con matrimonio contratto a Perugia il 25/10/1998. Con provvedimento del Tribunale di Perugia n° 1880 del 20/09/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 24/01/2025 gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Perugia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Nella certificazione non è stato riportato il relativo regime patrimoniale; dalla lettura dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare in oggetto, stipulato dal notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 viene dichiarato che l'esecutato risulta coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni. (Vedasi All. D: certificato di residenza rilasciato dal Comune di Perugia in data 07/04/2025 ed estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Perugia in data 29/04/2025)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Uso 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla ricerca svolta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia con richieste effettuate in data 03/04/2025 e 28/04/2025 risulta che il Signor **** Omissis **** è residente a Perugia Via Marilena n° 3 ed è coniugato con la Signora **** Omissis ****, con matrimonio contratto a Perugia il 25/10/1998. Con provvedimento del Tribunale di Perugia n° 1880 del 20/09/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 24/01/2025 gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Perugia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Nella certificazione non è stato riportato il relativo regime patrimoniale; dalla lettura dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare in oggetto, stipulato dal notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 viene dichiarato che l'esecutato risulta coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni. (Vedasi All. D: certificato di residenza rilasciato dal Comune di Perugia in data 07/04/2025 ed estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Perugia in data 29/04/2025)

CONFINI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima confina catastalmente: a Nord con proprietà **** Omissis **** (C.F. fg 39 part 217/2-11/7 - graffata -), ad Est, a Sud e ad Ovest con parti comuni (C.F. fg 39 part 217/1 - corte comune - bene comune non censibile), salvo se altri.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima confina catastalmente: a Nord con corte comune (bene comune non censibile C.F. fg 39 part 473/5), ad Est con proprietà**** Omissis **** (C.T. fg 39 part 472), a Sud con proprietà **** Omissis **** (C.F. fg 39 part 16) e ad Ovest con via S. Gregorio, salvo se altri.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

L'unità immobiliare oggetto di stima confina catastalmente: a Nord con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** (C.F. fg 39 part 11/11-473/2 - graffata -), ad Est con parti comuni (C.F. fg 39 part 11/10 - bene comune non censibile), a Sud con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** con (C.F. fg 39 part 11/11-473/2 - graffata -), ad Ovest con parti comuni (C.F. fg 39 part 11/10, part 473/5 - beni comuni non censibili -), salvo se altri.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima confina catastalmente: a Nord, ad Est, a Sud e ad Ovest con parti comuni (C.F. fg 39 part 473/5 - bene comune non censibile -), salvo se altri.

CONSISTENZA**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
garage	14,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso deposito al piano terra posta in Deruta, frazione Casalina, Via S. Gregorio S.n.c. .

La superficie lorda risulta di circa mq 19,00, la superficie utile risulta di circa mq 13,00 per un'altezza di circa m 2,20, come riportato nel seguente prospetto:

CALCOLO SUPERFICIE LORDA:

PIANO TERRA:

m 6,40 X m 2,90 = mq 18,56(arrotondato a mq 19,00)

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

PIANO TERRA

Locale ad uso deposito: (m 5,80 x m 2,40) =mq 13,92 (arrotondato a mq 14,00)

Viene precisato che tale l'unità immobiliare ha diritto alla particella n° 217/1 (corte comune e vano comune - bene comune non censibile) avente una superficie, la corte comune di circa 70,00 mq. e la porzione di fabbricato comune di circa 20,00 mq. (Vedasi All.H: planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore celeste, ed elaborato planimetrico nel quale il vano comune è bordato con il colore marrone e la corte comune con il colore verde pisello)

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area urbana	24,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad area urbana (cat. F1) della superficie di circa mq 24 avente accesso diretto da Via S. Gregorio. (Vedasi All.H: area bordata con il colore rosso)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	219,00 mq	324,00 mq	1	238,00 mq	2,85 m	T 1 2 3
Totale superficie convenzionale:				238,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				238,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione al piano terra, primo, secondo e terzo, il tutto posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio n° 11, composta da un vano scala dal piano terra al piano

terzo, da un tinello, un soggiorno, un w.c. e tre terrazzi al piano primo, da tre camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un terrazzo al piano secondo e da due soffitte non praticabili al piano terzo.

L'accesso ai vari piani avviene dalla scala comune dal piano terra al piano terzo e dalla scala a chiocciola interna dal piano primo al piano secondo.

La superficie lorda risulta di circa mq 323,82 (arrotondata a mq 324,00) e di circa mq 69,94 (arrotondato a mq 70,00) di terrazzi; la superficie utile risulta di circa mq 219,00 per un'altezza di circa m 2,85 e circa mq di terrazzi per i piani terra, primo e secondo ed un'altezza media di circa m 1,40 nei locali ad uso soffitta, come riportato nel seguente prospetto:

CALCOLO SUPERFICIE LORDA:

PIANO TERRA:

m 3,40 X m 5,80 = mq 19,72

PIANO PRIMO:

m 8,20 X m 12,50 = mq 102,50 + terrazzi (m 5,00 x m 9,30) + (m 7,60 x m 1,30) + (m 1,10 x m 5,00) = mq 61,88

PIANO SECONDO:

m 8,00 X m 12,60 = mq 100,80 + terrazzo (m 1,30 x m 6,20) = mq 8,06

PIANO TERZO:

m 8,00 X m 12,60 = mq 100,80

TOTALE mq 323,82 (arrotondato a mq 324,00) + terrazzi : mq 69,94 (arrotondato a mq 70,00)

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

PIANO TERRA/PRIMO/SECONDO E TERZO

Vano scala: (m 2,50 x m 5,20) = mq 13,00 x 3 PIANI = mq 39

PIANO PRIMO:

Soggiorno + w.c. + scala a chiocciola: (m 6,40 x m 7,45) = mq 47,68

Tinello: (m 4,55 x m 4,00) = mq 18,20

Terrazzo 1: (m 4,80 x m 8,90) = mq 42,72

Terrazzo 2: (m 7,35 x m 1,25) = mq 9,18

Terrazzo 3: (m 4,55 x m 0,80) = mq 3,64

TOTALE mq 65,88 (arrotondato a mq 66,00) + terrazzi: mq 55,54 (arrotondato a mq 56,00)

PIANO SECONDO:

Camera da letto 1: (m 4,50 x m 5,20) - (m 1,50 x m 1,60) = mq 21,00

Camera da letto 2: (m 4,30 x m 3,05) + (m 1,40 x m 1,00) = mq 14,51

Camera da letto 3: (m 4,10 x m 3,00) = mq 12,30

Bagno: (m 2,80 x m 3,25) = mq 9,10

Disimpegno: (m 4,50 x m 2,20) + (m 1,80 x m 1,40) = mq 12,42

Terrazzo : (m 6,20 x m 1,20) = mq 7,44

TOTALE mq 69,33 (arrotondato a mq 69,00) + terrazzo: mq 7,44 (arrotondato a mq 7,00)

PIANO TERZO:

Soffitta 1: (m 7,40 x m 6,40) = mq 47,36

Soffitta 2: (m 4,50 x m 5,20) = mq 23,40

TOTALE mq 70,76 (arrotondato a mq 71,00)

TOTALE SUPERFICIE UTILE: mq 219,00

Viene precisato che tale unità immobiliare ha diritto alla particella n° 473/5 (portico comune e corte comune - bene comune non censibile -), avente una superficie, l'ingresso comune di circa 11 mq e la corte comune di circa 350 mq. ed alla particella n° 11/10 (centrale termica comune - bene comune non censibile -) avente una superficie utile di circa 10 mq

(Vedasi All.M - planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore blu, il portico comune bordato con il colore arancio, la centrale termica comune bordata con il colore grigio e All. H: corte comune bordata con il colore verde pisello.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	47,00 mq	54,00 mq	1	47,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a garage al piano terra posta in Deruta, Frazione Casalina, Via S. Gregorio S.n.c.

La superficie lorda risulta di circa mq 54,00, la superficie utile risulta di circa mq 47,00 per un'altezza di circa m 3,25, come riportato nel seguente prospetto:

CALCOLO SUPERFICIE LORDA:

PIANO TERRA:

m 6,20 X m 8,70 = mq 53,94(arrotondato a mq 54,00)

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

PIANO TERRA

Garage: (m 8,40 x m 5,60) = mq 47,04 (arrotondato a mq 47,00)

Viene precisato che tale unità immobiliare ha diritto alla particella n° 473/5 (corte comune - bene comune non censibile -), avente una superficie di circa 350 mq.

(Vedasi All.H - planimetria dell'unità immobiliare in oggetto bordata con il colore rosa ed elaborato planimetrico nel quale la corte comune è bordata con il colore verde pisello)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1994 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 11, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 VANI Rendita € 600,38 Piano T-1-2-3 Graffato 217/3
Dal 21/07/2010 al 30/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 217, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. MQ15 Rendita € 29,44 Piano T
Dal 30/08/2018 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 217, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 29,44 Piano T

In tale sezione viene meglio precisata la cronistoria catastale dell'unità immobiliare in oggetto e del bene comune non censibile (particella n° 217/1 del foglio n° 39 del C.F. di Deruta).

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al Signor **** Omissis **** a seguito di vendita, atto a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 verrà inserito come allegato.

Nello stesso atto registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21648 e particolare n° 15690, relativamente all'unità immobiliare in oggetto è stato costituito il diritto di uso a favore del Signor **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis ****.

Al Signor **** Omissis **** con atto di divisione con il Signor **** Omissis ****, atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 15/03/1994 rep 3401/345, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 30/03/1994 al n° 396, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/04/1994 al generale n° 6964 e particolare n° 4797, vennero assegnate le unità immobiliari posta in Deruta, censita al C.F. nel foglio n° 39 con le particelle n° 11/6-217/3 - graffata - - PT1°2° - cat A/2 - classe 2^ - vani n° 7,5 - R.C. € 600,38; n° 217/1 (bene comune non censibile) accatastate con Denuncia di Accatastamento presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/07/1993 al n° 26730.

A seguito di Denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/05/2010 al n° PG0141659, l'unità immobiliare n° 11/6-217/3 - graffata - - PT1°2° - cat A/2 - classe 2^ - vani n° 7,5 - R.C. € 600,38 è stata soppressa e, successivamente a seguito di Denuncia di Nuova costruzione per creazione di unità afferenti su aree di corte presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 21/07/2010 al n° PG0237316 è stata costituita l'unità immobiliare in oggetto.

L'unità immobiliare n° 217/1 (bene comune non censibile) è stata interessata dalla Denuncia di variazione per codifica piano incoerente presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/08/2015 al n° PG0170353.

Ai Signori **** Omissis **** (nudo proprietario per la quota di 1/2) e **** Omissis **** (nudo proprietario per la quota di 1/2) con l'usufrutto a favore del Signor **** Omissis ****, il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, allora censito al C.T. nel foglio n°39 con le particelle n° 217, 218, 203, 201, 11, della superficie complessiva di Ha 00.13.78, la proprietà era pervenuta a seguito di acquisto dalla **** Omissis **** con sede in Perugia con atto a rogito notaio Giancarlo Antonioni in data 17/04/1974 rep. 173106/14199, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 07/05/1974 al n° 2919 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 15/05/1974 al generale n° 7874 e particolare n° 6138 e successiva riunione

d'usufrutto a seguito della morte del Signor **** Omissis ****, deceduto in data 19/03/1993 (voltura n° 6121.1/2010). Vedasi All.O: titoli e note di trascrizione degli atti di provenienza ed All. I: visure storico catastali.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1994 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 11 Superficie (ha are ca) 00.12.68
Dal 15/03/1994 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 11, Sub. 9 Categoria F1
Dal 07/05/2003 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 474 Superficie (ha are ca) 00.00.24
Dal 14/05/2003 al 05/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 474 Categoria F1, Cons. MQ 24
Dal 30/08/2018 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 474 Categoria F1, Cons. MQ 24
Dal 03/10/2020 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 474 Categoria F1, Cons. MQ 24

In tale sezione viene meglio precisata la cronistoria catastale dell'unità immobiliare in oggetto.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al Signor **** Omissis **** a seguito di vendita, atto a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 verrà inserito come allegato.

Nello stesso atto registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21648 e particolare n° 15690, relativamente all'unità immobiliare in oggetto è stato costituito il diritto di uso a favore del Signor **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis ****.

Viene precisato che tale unità immobiliare è anche intestata ai Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** per essere a loro pervenuto a seguito della morte del Signor **** Omissis ****, deceduto in data 03/10/2020, Denuncia di Successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 30/04/2021 al n° 175182, vol. 88888/21, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 05/05/2021 al generale n° 11712 e particolare n° 8695.

Al Signor **** Omissis **** il terreno posto in Deruta Via S. Gregorio censito al C.T. nel foglio n° 39 con la particella n° 474 (ex 11) della superficie di mq 24 censito anche al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 11/9 (area urbana), dalle quali, rispettivamente a seguito di Tipo Mappale presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 07/05/2003 al n° 142324 e a seguito di Denuncia di variazione catastale per frazionamento per trasferimento diritti presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14/05/2003 al n° 176012 si è formata al C.T. la particella n° 474 (ente urbano di mq 24) ed al C.F. la particella n° 474 (area urbana di 24 mq), è pervenuto a seguito di permuta con il Signor **** Omissis **** atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 29/05/2003 rep 31945, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/06/2003 al n° 10108, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/06/2003 al generale n° 15851 e particolare n° 10108. Viene precisato che in tale ultimo atto l'unità immobiliare in oggetto

è stata individuata al C.T. (foglio n° 39 part 474); in realtà era già censita al C.F. come area urbana della superficie di mq 24.

Al Signor **** Omissis ****, il terreno posto in Deruta Via S. Gregorio censito al C.T. nel foglio n° 39 con la particella n° 474 (ex 11) della superficie di mq 24 e censito anche al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 11/9 (area urbana), dalle quali, rispettivamente a seguito di Tipo Mappale presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 07/05/2003 al n° 142324 e a seguito di Denuncia di variazione catastale per frazionamento per trasferimento diritti presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14/05/2003 al n° 176012 si è formata al C.T. la particella n° 474 (ente urbano di mq 24) ed al C.F. la particella n° 474 (area urbana di 24 mq), è pervenuto con atto di divisione con il Signor **** Omissis ****, atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 15/03/1994 rep 3401/345, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 30/03/1994 al n° 396, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/04/1994 al generale n° 6964 e particolare n° 4797. Vedasi All.O: titoli e note di trascrizione degli atti di provenienza ed All. I: visure storico catastali.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1994 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 11, Sub. 2 Categoria CO
Dal 15/03/1994 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 11, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. VANI 7,5 Rendita € 600,38 Piano T-1-2-3 Graffato 217/3
Dal 06/05/2010 al 30/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 11, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. VANI N° 8 Superficie catastale 238 mq Rendita € 640,41 Piano T-1-2-3 Graffato 473/3
Dal 30/08/2018 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 11, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 VANI Superficie catastale 128 MQ mq Rendita € 640,41 Piano T-1-2-3 Graffato 473/3

In tale sezione viene meglio precisata la cronistoria catastale dell'unità immobiliare in oggetto e dei beni comuni non censibili (particelle n° 11/10 e n° 473/5 del foglio n° 39 del C.F. di Deruta).

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al Signor **** Omissis **** a seguito di vendita, atto a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n°

21647 e particolare n° 15189 verrà inserito come allegato.

Nello stesso atto registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21648 e particolare n° 15690, relativamente all'unità immobiliare in oggetto è stato costituito il diritto di abitazione a favore del Signor **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis ****.

Al Signor **** Omissis **** con atto di divisione con il Signor **** Omissis ****, atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 15/03/1994 rep 3401/345, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 30/03/1994 al n° 396, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/04/1994 al generale n° 6964 e particolare n° 4797, vennero assegnate le unità immobiliari poste in Deruta, censite al C.F. nel foglio n° 39 con le particelle n° 11/6-217/3 (graffata) - PT1°2° - cat A/2 - classe 2^ - vani n° 7,5 - R.C. € 600,38; n° 11/2 - PT (portico e scala), n° 11/1 (bene comune non censibile - corte e centrale termica -), n° 11/9 (area urbana) costituite a seguito di Denuncia di Accatastamento presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/07/1993 al n° 26730.

A seguito di Denuncia di variazione per ampliamento, frazionamento e fusione presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/05/2010 al n° PG 0141659, dalle unità immobiliari n° 11/6-217/3 (graffata) e n° 11/2, si è formata l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'unità immobiliare n° 11/1 (bene comune non censibile - corte e centrale termica -) a seguito di Denuncia di Variazione per frazionamento di B.C.N.C. presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/05/2003 al n° 177756 ha costituito l'unità immobiliare n° 11/10.

L'unità immobiliare n° 11/9 (area urbana) a seguito di Tipo Mappale per frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 07/05/2003 al n° 142324 e successiva Denuncia di Variazione per frazionamento per trasferimento diritti presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14/05/2003 al n° 176012 ha costituito le unità immobiliari n° 473 (area urbana di 396 mq) e n° 474 (area urbana di 24 mq); l'unità immobiliare n° 473 a seguito di Denuncia di Variazione per soppressione di aree urbane presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 18/06/2010 al n° PG0199657 è stata soppressa con formazione dell'unità immobiliare n° 473/1, la quale a seguito di Denuncia di Variazione per variata consistenza del B.C.N.C. presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 08/06/2011 al n° PG0235968 ha costituito l'unità immobiliare n° 473/5 (corte - bene comune non censibile -).

Ai Signori **** Omissis **** (nudo proprietario per la quota di 1/2) e **** Omissis **** (nudo proprietario per la quota di 1/2) con l'usufrutto a favore del Signor **** Omissis ****, il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, allora censito al C.T. nel foglio n°39 con le particelle n° 217, 218, 203, 201, 11 era pervenuto a seguito di acquisto dalla **** Omissis **** con sede in Perugia con atto a rogito notaio Giancarlo Antonioni in data 17/04/1974 rep. 173106/14199, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 07/05/1974 al n° 2919 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 15/05/1974 al generale n° 7874 e particolare n° 6138 e successiva riunione d'usufrutto a seguito della morte del Signor **** Omissis ****, deceduto in data 19/03/1993 - voltura n° 6121.1/2010 -. Vadasi All. O: titoli e note di trascrizione degli atti di provenienza ed All. I: visure storico catastali.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1994 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 11, Sub. 9 Categoria F1 Piano T
Dal 14/05/2003 al 10/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 473

		Categoria F1, Cons. MQ 396
Dal 10/06/2011 al 03/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 473, Sub. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 45 MQ Superficie catastale 54 mq Rendita € 74,37 Piano T
Dal 30/08/2018 al 28/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 473, Sub. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. MQ 45 Superficie catastale 54 mq Rendita € 74,37 Piano T

In tale sezione viene meglio precisata la cronistoria catastale dell'unità immobiliare in oggetto e del bene comune non censibile (particella n° 473/5 del foglio n° 39 del C.F. di Deruta).

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al Signor **** Omissis **** a seguito di vendita, atto a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 verrà inserito come allegato.

Nello stesso atto registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21648 e particolare n° 15690, relativamente all'unità immobiliare in oggetto è stato costituito il diritto di uso a favore del Signor **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis ****.

Al Signor **** Omissis **** con atto di divisione con il Signor **** Omissis ****, atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 15/03/1994 rep 3401/345, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 30/03/1994 al n° 396, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/04/1994 al generale n° 6964 e particolare n° 4797, vennero assegnate le unità immobiliari poste in Deruta, censite al C.F. nel foglio n° 39 con le particelle n° 11/6-217/3 (graffata) - PT1°2° - cat A/2 - classe 2^ - vani n° 7,5 - R.C. € 600,38; n° 11/2 - PT (portico e scala), n° 11/1 (bene comune non censibile - corte e centrale termica -), n° 11/9 (area urbana) costituite a seguito di Denuncia di Accatastamento presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/07/1993 al n° 26730.

L'unità immobiliare n° 11/9 (area urbana) a seguito di Tipo Mappale per frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 07/05/2003 al n° 142324 e successiva Denuncia di Variazione per frazionamento per trasferimento diritti presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14/05/2003 al n° 176012 ha costituito le unità immobiliari n° 473 (area urbana di 396 mq) e n° 474 (area urbana di 24 mq); l'unità immobiliare n° 473 a seguito di Denuncia di Variazione per soppressione di aree urbane presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 18/06/2010 al n° PG0199657 è stata soppressa con formazione dell'unità immobiliare n° 473/1, la quale a seguito di Denuncia di Variazione per variata consistenza del B.C.N.C. presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 08/06/2011 al n° PG0235968 e Denuncia di Nuova costruzione presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/06/2011 al n° PG0239314 ha costituito le unità immobiliari n° 473/5 (corte - bene comune non censibile -), n° 473/4 - cat C/6 - successivamente interessata dalla Denuncia di Variazione per variazione del classamento presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/06/2012 al n° PG0181867.

Ai Signori **** Omissis **** (nudo proprietario per la quota di 1/2) e **** Omissis **** (nudo proprietario per la quota di 1/2) con l'usufrutto a favore del Signor **** Omissis ****, il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, allora censito al C.T. nel foglio n°39 con le particelle n° 217, 218, 203, 201, 11 era pervenuto a seguito di acquisto dalla **** Omissis **** con sede in Perugia con atto a rogito notaio Giancarlo Antonioni in data 17/04/1974 rep. 173106/14199, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 07/05/1974 al n° 2919 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 15/05/1974 al generale n° 7874 e particolare n° 6138 e successiva riunione d'usufrutto a seguito della morte del Signor **** Omissis ****,

deceduto in data 19/03/1993 - voltura n° 6121.1/2010 -. Vadasi All. O: titoli e note di trascrizione degli atti di provenienza ed All. I: visure storico catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	217	4		C6	6		15 mq	29,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto fra la planimetria in scala 1:100 deposita agli atti catastali in data 21/07/2010 al n° PG 0237316 e fra l'elaborato planimetrico in scala 1:100 depositato agli atti catastali in data 21/07/2010 al n° PG 0237316 e quanto verificato in sede di sopralluogo, risulta quanto segue:

- non è stato possibile sopralluogare l'unità immobiliare in oggetto, in quanto, da quanto riportato dal Signor**** Omissis **** risulta occupata, almeno dal 1994 dai Signori **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** sin dal 1994 in qualità di eredi del Signor## Alunni Roveri Mario, nato a Deruta il 03/09/1943# e deceduto a Deruta il 03/10/2020 e quindi non è stato possibile verificarne lo stato e le eventuali difformità;
-da un punto di vista grafico l'unità immobiliare n° 217/1 (bene comune non censibile), rappresentante la corte comune ed il vano comune; si sarebbe dovuta suddividere in due unità immobiliari come B.C.N.C.; una rappresentante la corte comune e l'altra rappresentante il vano comune.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	474			F1			24 mq		T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto fra la planimetria dell'unità immobiliare oggetto di stima presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14/05/2003 al n° 00176012 e quanto verificato in sede di sopralluogo, non risultano difformità riscontrate.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	11	12		A2	2	8 VANI	238 mq	640,41 €	T	473/3

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto fra la planimetria dell'unità immobiliare oggetto di stima in scala 1:200 deposita all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 12/07/2016 al n° Pg 0136047, fra gli elaborati planimetrici in scala 1:500 depositati all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/05/2010 al n° PG0141659 ed in data 10/06/2011 al n° Pg 0239314 e quanto verificato in sede di sopralluogo sulla base degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in variante rilasciato dal Comune di Deruta in data 22/04/2005 al n° 98/2004, planimetricamente, non risultano difformità riscontrate, ad eccezione delle seguenti:

- modesto ridimensionamento della superficie del piccolo w.c. del soggiorno al piano primo non corrispondente

alla planimetria riportata nel Permesso di Costruire in oggetto, ma conforme a quella catastale di cui sopra;

- presenza nel prospetto est di una porta/finestra del soggiorno del piano primo non corrispondente alla planimetria ed al prospetto riportati nel Permesso di Costruire in oggetto, e non conforme a quella catastale di cui sopra;

- presenza nel prospetto est di una finestra e non di una porta/finestra del soggiorno del piano primo non corrispondente alla planimetria ed al prospetto riportati nel Permesso di Costruire in oggetto, e non conforme a quella catastale di cui sopra;

- presenza nel prospetto nord di una finestra del vano scala a chiocciola del piano secondo non corrispondente alla planimetria ed al prospetto riportati nel Permesso di Costruire in oggetto, e non conforme a quella catastale di cui sopra;

- riduzione del pergolato che funge da copertura del terrazzo del piano primo non corrispondente alla planimetria ed al prospetto sud riportati nel Permesso di Costruire in oggetto.

Viene precisato che a livello del terrazzo del prospetto est, recentemente, è stata realizzata una scala di accesso in ferro dal piano terra allo stesso terrazzo, della lunghezza di circa m 3,50 e della larghezza di circa m 1,00 che insiste sulla particella n° 472 del foglio n° 39 del C.T., di proprietà dei Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, come si evince dalla Documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera G. (Vedasi All.M: planimetrie e prospetti in scala 1:100 dello stato di progetto allegate al Permesso di Costruire in variante n° 98/2004 del 22/04/2005)

Viene inoltre precisato che da un punto di vista grafico l'unità immobiliare n° 11/10 (bene comune non censibile), rappresentante la corte comune e la centrale termica comune si sarebbe dovuta suddividere in due unità immobiliari come B.C.N.C.; una rappresentante la corte comune e l'altra rappresentante la centrale termica comune.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	473	4		C6	5		54 mq	74,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto fra la planimetria in scala 1:100 presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/06/2011 al n° PG 0239314 e fra l'elaborato planimetrico in scala 1:500 presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/06/2011 al n° PG 0239314 e quanto verificato in sede di sopralluogo, non risultano difformità riscontrate, ad eccezione di quanto verrà riportato nella sezione " regolarità edilizia. "

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

Vi è perfetta congruenza, al momento del pignoramento, tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

Vi è perfetta congruenza, al momento del pignoramento, tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

Vi è perfetta congruenza, al momento del pignoramento, tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

Vi è perfetta congruenza, al momento del pignoramento, tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Non esistono contratti di locazione in essere; le servitù riportate negli atti di trasferimento verranno meglio descritte nella sezione: servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Non esistono contratti di locazione in essere; le servitù riportate negli atti di trasferimento verranno meglio descritte nella sezione: servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

Non esistono contratti di locazione in essere; le servitù riportate negli atti di trasferimento verranno meglio descritte nella sezione: servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Non esistono contratti di locazione in essere; le servitù riportate negli atti di trasferimento verranno meglio descritte nella sezione: servitù, censo, livello, usi civici.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in data 14/05/2025, del quale è stato redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera L, risulta che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione per la presenza a livello delle murature perimetrali di alcune lesioni dovute molto probabilmente all'invecchiamento delle strutture murarie (laterizi e legno).

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in data 14/05/2025, del quale è stato redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera L, risulta che l'area urbana in oggetto non presenta particolari problematiche, ad eccezione della sua precisa localizzazione all'interno della proprietà pignorata recintata mediante rete metallica.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

Dal sopralluogo effettuato in data 14/05/2025, del quale è stato redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera L, risulta che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; ad un esame visivo, non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dagli eventi sismici del agosto/ottobre 2016 e seguenti.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in data 14/05/2025, del quale è stato redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera L, risulta che il fabbricato in oggetto risulta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; ad un esame visivo, non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dagli eventi sismici del agosto/ottobre 2016 e seguenti, ad eccezione di quanto verrà riportato nella sezione "regolarità edilizia".

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto ha diritto alla corte comune e al vano comune censiti al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 217/1 (bene comune non censibile).

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto non ha diritti su parti comuni.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

L'unità immobiliare in oggetto ha diritto al portico comune ed alla corte comune censiti al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 473/5 ed alla particella n° 11/10 (centrale termica comune).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto ha diritto alla corte comune censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 473/5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Nell'atto di provenienza a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576 è stata riportata la seguente servitù:

- servitù attiva di passaggio "sulla strada poderale, che da quella vicinale del Forno porta alle stalle dei suini" attualmente u.i. n° 217/4 del foglio n° 39 del C.F. di Deruta a favore dei Signori **** Omissis ****, **** Omissis **** ed **** Omissis **** (danti causa degli attuali proprietari) a carico della **** Omissis ****, costituita con atto a rogito notaio Giancarlo Antonioni in data 17/04/1974 rep. 173106/14199, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 07/05/1974 al n° 2919 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 15/05/1974 al generale n° 7874 e particolare n° 6138 (Vedasi All O: copia nota di trascrizione dell'atto sopra riportato che ha costituito la servitù)

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Nell'atto di provenienza a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576 è stata riportata la seguente servitù:

- servitù attiva di passaggio "sulla strada poderale, che da quella vicinale del Forno porta alle stalle dei suini" attualmente u.i. n° 217/4 del foglio n° 39 del C.F. di Deruta a favore dei Signori **** Omissis ****, **** Omissis **** ed **** Omissis **** (danti causa degli attuali proprietari) a carico della **** Omissis ****, costituita con atto a rogito notaio Giancarlo Antonioni in data 17/04/1974 rep. 173106/14199, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 07/05/1974 al n° 2919 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 15/05/1974 al generale n° 7874 e particolare n° 6138 (Vedasi All. O: copia atto e nota di trascrizione dell'atto sopra riportato).

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

Nell'atto di provenienza a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576 sono state riportate le seguenti servitù:

1 - servitù attiva di passaggio "sulla strada poderale, che da quella vicinale del Forno porta alle stalle dei suini" attualmente u.i. n° 217/4 del foglio n° 39 del C.F. di Deruta a favore dei Signori **** Omissis ****, **** Omissis **** ed **** Omissis **** (danti causa degli attuali proprietari) a carico della **** Omissis ****, costituita con atto a rogito notaio Giancarlo Antonioni in data 17/04/1974 rep. 173106/14199, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 07/05/1974 al n° 2919 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 15/05/1974 al generale n° 7874 e particolare n° 6138;

2 - servitù passiva di sopraelevazione e veduta a favore dei Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari del fabbricato censito al C.T. nel foglio n° 39 con la particella n° 198 (attualmente di proprietà dei Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** - particelle n° 198/8, n° 198/9 -; **** Omissis ****, **** Omissis **** - particella n° 198/10 -) e contro i Signori **** Omissis ****, **** Omissis **** ed **** Omissis **** (danti causa degli attuali proprietari) proprietari del fabbricato posto in Deruta censito al C.T. nel foglio n° 39 con le particelle n° 201, 203, 11, costituita con atto a rogito notaio Carlo Giubbini Ferroni in data 30/12/1980 rep. 2388, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 19/01/1981 al generale n° 1407 e particolare n° 1039;

3 - servitù attiva di distanza a favore del Signor **** Omissis **** (dante causa dell' attuale proprietario) proprietario del fabbricato posto in Deruta censito al C.T. nel foglio n° 39 con la particella n° 473 e contro il Signor **** Omissis **** proprietario del terreno posto in Deruta censito al C.T. nel foglio n° 39 con la particella n° 472 costituita con atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 29/05/2003 rep. 31946, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/06/2003 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 05/06/2003 al generale n° 15690 e particolare n° 10012. (Vedasi All O: copia note di trascrizione degli atti sopra riportati che hanno costituito le servitù)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Nell'atto di provenienza a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576 sono state riportate le seguenti servitù:

1 - servitù attiva di passaggio "sulla strada poderale, che da quella vicinale del Forno porta alle stalle dei suini" attualmente u.i. n° 217/4 del foglio n° 39 del C.F. di Deruta a favore dei Signori **** Omissis ****, **** Omissis **** ed **** Omissis **** (danti causa degli attuali proprietari) a carico della **** Omissis ****, costituita con atto a rogito notaio Giancarlo Antonioni in data 17/04/1974 rep. 173106/14199, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 07/05/1974 al n° 2919 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 15/05/1974 al generale n° 7874 e particolare n° 6138;

2 - servitù attiva di distanza a favore del Signor **** Omissis **** (dante causa dell' attuale proprietario) proprietario del fabbricato posto in Deruta censito al C.T. nel foglio n° 39 con la particella n° 473 e contro il Signor **** Omissis **** proprietario del terreno posto in Deruta censito al C.T. nel foglio n° 39 con la particella n° 472 costituita con atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 29/05/2003 rep. 31946, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/06/2003 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 05/06/2003 al generale n° 15690 e particolare n° 10012.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L' unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato al solo piano terra edificato in data anteriore al 01/09/1967, costituito da una struttura portante in muratura di laterizio (mattone pieno e forato) e/o a faccia vista da un solaio di copertura in legno con travature principali e secondarie in legno di abete ad interasse di tavelloni e sporto di gronda anch'esso in legno a configurazione a capanna con sovrastante manto di copertura in tegole; i canali di gronda ed i discendenti sono in materiale metallico in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; la porta d'ingresso è in ferro, l'unica finestra posta sul lato ovest è in materiale metallico in mediocri condizioni di manutenzione. (Vedasi All.N : documentazione fotografica foto n°13, n° 14)

Come precedentemente riportato, non è stato possibile verificare gli interni di tale unità immobiliare in quanto non

a disposizione della parte eseguita.

Al fabbricato si accede direttamente da Via S. Gregorio e tramite la corte comune censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 217/1. (Vedasi All.N : documentazione fotografica foto n°4)

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Trattasi di area urbana che ai sensi del vigente P.R.G. approvato con delibera di C.C. n° 5 in data 12/02/2008 si trova in zona omogenea o ambito " B2 " (tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità medio alta) con I.F. di 2 mc per ogni metro quadrato di superficie; non vi sono quindi caratteristiche costruttive. Non viene allegato il CDU perchè trattasi di area urbana censita al C.F. L'accesso avviene direttamente da Via S. Gregorio. (Vedasi All.C: certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli ed estratto del P.R.G. del Comune di Deruta e All. N : documentazione fotografica, foto n° 4)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

L' unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, originariamente edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente ristrutturato negli anni 1977/1980 e per ultimo nel 2003/2004 costituito da una struttura portante parte in C.A. (la porzione ampliata nel 2003/2004), parte in muratura di tufo (la porzione di più vecchia realizzazione) con tamponatura esterna in laterizio parte intonacata e tinteggiata di color giallo paglierino e parte in pietra lasciata a facciavista e stuccata, con fondelli interni in laterizio intoncati e tinteggiati, da solai interni in laterocemento intoncati e tinteggiati, da un solaio di copertura anch'esso in laterocemento (travi varese e tavelloni) e configurazione a capanna con sovrastante manto di copertura in tegole a coppetto e non coibentato, sul quale sono stati posizionati dei pannelli fotovoltaici; da uno sporto di gronda in cemento e filetti anch'essi in cemento di color marrone; i canali di gronda ed i discendenti sono in rame in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; la porta d'ingresso è in legno, le finestre sono in legno, protette da persiane in pvc di color verde bottiglia in discrete condizioni di manutenzione, i davanzali sono in marmo; tutte le finestre al piano terra sono provviste di grate di protezione in ferro.

Su tutti i lati liberi del fabbricato è presente un marciapiede parte pavimentato con piastrelle di monocottura, parte in battuto di cemento; la corte esterna risulta in parte pavimentata in cemento e parte costituita da un prato spontaneo ben curato con sovrastante alcune specie arboree da frutto; tutta la proprietà, risulta recintata, sul lato est mediante un muretto in muratura con sovrastante rete metallica per un'altezza di circa cm 120, a confine con la particella n° 16 del foglio n° 39 del C.T. solamente con rete metallica infissa al terreno per un'altezza di circa cm 80, a confine con l'unità immobiliare n° 473/4 del foglio n° 39 del C.F. mediante un

modesto muretto in muratura dell'altezza di circa 40 cm. Viene precisato che l'attuale corte esterna del fabbricato oltre che insistere sul terreno censito al C.F. nel foglio n° 39 con le particelle n° 10/10 e n° 473/5 (beni comuni non censibili), va ad insistere anche su parte dell'area urbana censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 472 di proprietà dei Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, e come anche si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera G, il muretto di recinzione del lato est insiste sulla stessa particella. (Vedasi All. I: visura catastale della particella n° 472 del foglio n° 39 del C.F. di Deruta e All. G: foto aerea con sovrapposizione catastale nella quale la particella n° 472/p è bordata con il colore rosso) L'area urbana censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 472 non è ovviamente oggetto di pignoramento, ma gli eventuali aggiudicatari della proprietà, se richiesto, dovranno restituire il possesso di tale area ai legittimi proprietari.

I terrazzi sono pavimentati con piastrelle di monocottura e risultano provvisti di parapetto di protezione parte in materiale metallico e parte in muratura (il terrazzo che funge da copertura della porzione di fabbricato al piano terra) ; parte di tale ultimo terrazzo risulta inoltre coperto da un pergolato realizzato con travi, pilastri e correntini in legno di idonee dimensioni. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n°5, n° 6, n° 7, n° 8, n° 9, n° 10)

Internamente alle unità immobiliari oggetto di stima il pavimento è in monocottura, lo zoccolino battiscopa anch'esso in monocottura e/o legno, le porte interne sono in legno tamburato; i sanitari e gli accessori di bagni sono di caratteristiche comuni. La scala che dal piano terra conduce al piano delle soffitte risulta realizzata in muratura e rivestita in marmo e protetta da una ringhiera in legno. Ad un esame visivo, da quanto rilevato in sede di sopralluogo le unità immobiliari oggetto di stima si presentano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico e citofonico, risulta completo con i relativi quadri elettrici e due contatori posti all'esterno del fabbricato; per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario e di condizionamento, esternamente al fabbricato è disposto un bombolone interrato per GPL, anch'esso insistente sull'area urbana censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 472 di altra proprietà, che alimenta i fornelli delle cucine con unico contatore, mentre la fonte di energia dell'impianto termico è il gasolio con cisterna interrata ed unico bruciatore posto all'interno della centrale termica comune, i radiatori sono in alluminio quelli del piano terra, mentre sono in ghisa quelli dei piani sovrastanti; l'acqua domestica proviene dall'acquedotto comunale con due contatori posti all'esterno del fabbricato, lo scarico delle acque bianche e nere avviene in pubblica fognatura. In sede di richiesta di abitabilità sono stati forniti i relativi certificati di conformità degli impianti. Viene precisato che al disopra del manto di copertura dell'unità immobiliare n° 11/12-473/3 (graffata) del foglio n° 39 del C.F. sono installati, nell'anno 2010, due pannelli fotovoltaici ad integrazione dell'impianto elettrico esistente. (Vedasi All. G documentazione fotografica con sovrapposizione catastale nella quale sono evidenziati i punti d'installazione del bombolone GPL e la cisterna interrata del gasolio (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n°23, n° 24, n°25, n° 26, n° 27, n° 28, n° 29, n° 30, n° 31, n° 32, n° 33, n° 35, n° 36, n°37, n° 38, n° 39))

All'edificio si accede direttamente da Via S. Gregorio e all'u.i. oggetto di stima si accede tramite il portico comune con l'u.i. n° 11/11-473/2 (C.F. foglio n° 39 part 473/5) (Vedasi All.G: planimetria catastale in scala 1:2.000 nella quale gli accessi sono evidenziati con una freccia rossa e All.N : documentazione fotografica foto n° 4)

Come anche riportato nella sezione dati catastali, viene precisato che a livello del terrazzo del prospetto est, recentemente, è stata realizzata una scala di accesso in ferro dal piano terra allo stesso terrazzo, della lunghezza di circa m 3,50 e della larghezza di circa m 1,00 che insiste sulla particella n° 472 del foglio n° 39 del C.T., di proprietà dei Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****; viene ulteriormente precisato che l'area urbana censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 472, su cui insiste la scala in oggetto, non è ovviamente oggetto di pignoramento, ma agli eventuali aggiudicatari della proprietà, i legittimi proprietari dell'area urbana, potranno far rimuovere il manufatto di cui sopra.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L' unità immobiliare in oggetto è costituita da un locale destinato a garage al piano terra realizzato, secondo quanto riferito dal Signor **** Omissis **** fra gli anni 2005/2007 per il quale non è stato mai presentata all'Ufficio urbanistica del Comune di Deruta alcun titolo abilitativo. Risulta costituito da una struttura portante in c.a. poggiante su una fondazione realizzata sempre in c.a. e tamponatura in laterizio intonacata e tinteggiata di color giallo paglierino, da un solaio di copertura e relativo sporto di gronda realizzati con pannelli Elcom appoggiati su un trave centrale in legno e sulle pareti laterali e configurazione a capanna con sovrastante manto di copertura a coppetto in materiale metallico. I canali di gronda ed i discendenti sono in materiale metallico in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; manca la porta d'ingresso, l'unica finestra posta nel lato sud è in materiale metallico in discrete condizioni di manutenzione. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 11, n° 12)

Internamente all'unità immobiliare oggetto di stima il pavimento è in monocottura. Per quanto riguarda gli impianti è presente il solo impianto elettrico con canaline plastificate poste all'esterno. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 40)

Al fabbricato si accede direttamente da Via S. Gregorio e tramite la corte comune censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 473/5 (Vedasi All. G : planimetria catastale in scala 1:2.000 nella quale gli accessi sono evidenziati con una freccia rossa e All.N: documentazione fotografica foto n° 4)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare oggetto di stima è occupata, da quanto riferito dal Signor **** Omissis **** in sede di sopralluogo, dai Signori **** Omissis **** e dal Signor **** Omissis **** sin dal 1994 in qualità di eredi del Signor**** Omissis **** e deceduto a Deruta il 03/10/2020.

Lo stesso Signor **** Omissis **** riferisce che lui utilizza il locale ad uso deposito posto a confine con l'unità immobiliare oggetto di stima e censito al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 217/2 che sarebbe invece di proprietà della Signora**** Omissis **** e del Signor **** Omissis ****.

Viene comunque precisato che su tale unità immobiliare il Signor **** Omissis **** soggetto non esecutato, ha per legge il diritto di uso costituito con atto a notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647/21648 e particolare n° 15189/15190.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/04/2025 protocollata in data 07/04/2025 al n° 72438, a carico di tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di affitto e/o comodati. (Vedasi All. E: richiesta Agenzia delle Entrate e risposta in data 05/05/2025)

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dalla famiglia del Signor **** Omissis ****, non esecutato ove ha per legge il diritto di uso costituito con atto a notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576,

registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647/21648 e particolare n° 15189/15190.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/04/2025 protocollata in data 07/04/2025 al n° 72438, a carico di tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di affitto e/o comodati. (Vedasi All. E: richiesta Agenzia delle Entrate e risposta in data 05/05/2025)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

L'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dalla famiglia del Signor **** Omissis **** figlio del Signor **** Omissis ****, soggetto non esecutato ove ha per legge il diritto di abitazione costituito con atto a notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647/21648 e particolare n° 15189/15190.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/04/2025 protocollata in data 07/04/2025, al n° 72438, a carico di tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di affitto e/o comodati. (Vedasi All. E: richiesta Agenzia delle Entrate e risposta in data 05/05/2025)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dalla famiglia del Signor **** Omissis ****, non esecutato ove ha per legge il diritto di uso costituito con atto a notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647/21648 e particolare n° 15189/15190.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/04/2025 protocollata in data 07/04/2025 al n° 72438, a carico di tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di affitto e/o comodati. (Vedasi All. E: richiesta Agenzia delle Entrate e risposta in data 05/05/2025)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1994 al 03/09/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO LEMMI	15/03/1994	3401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	06/04/1994	6964	4797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/08/2018 al 28/03/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALFREDO CAIAZZA	30/08/2018	47903	25576
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE PERUGIA	03/09/2018	21647	15189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	31/08/2018	18399	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano trascritti atti successivi al pignoramento; L'atto di provenienza dell'unità immobiliare in oggetto è stato stipulato dal notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 verrà inserito come allegato.

Nello stesso atto registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto

all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21648 e particolare n° 15190, relativamente all'unità immobiliare in oggetto è stato costituito il diritto di uso a favore del Signor **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis ****.

Viene precisato che con scrittura privata autenticata a rogito notaio Buini Federica in data 19/08/2015 rep 908/688, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2015 al generale n° 18616 e particolare n° 13784, è stato trascritto un preliminare di compravendita sugli immobili oggetto di pignoramento a favore del Signor **** Omissis **** (per i diritti di piena proprietà pari a 1/1) e contro il Signor **** Omissis **** (per i diritti di piena proprietà pari a 1/1).

Al Signor **** Omissis **** l'unità immobiliare in oggetto, la cui storia catastale verrà riportata nella sezione " Cronistoria catastale " è pervenuta a seguito di divisione con il Signor **** Omissis **** atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 15/03/1994 rep 3401/345, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 30/03/1994 al n° 396, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/04/1994 al generale n° 6964 e particolare n°4797. Vedasi All.O: titoli e note di trascrizione degli atti di provenienza e del preliminare di compravendita.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1994 al 06/06/2003	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT VINCENZO LEMMI	15/03/1994	3401	345
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	06/04/1994	6964	4797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2003 al 05/05/2021	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO LEMMI	29/05/2003	31945	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	06/06/2003	15851	10108
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	06/06/2003	10108	
Dal 30/08/2018 al 28/03/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALFREDO CAIAZZA	30/08/2018	47903	25576
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE PERUGIA	03/09/2018	21647	15189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	31/08/2018	18399	
Dal 03/10/2020 al 28/03/2025	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/10/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	05/05/2021	11712	8695
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	30/04/2021	175182	88888/21

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla ricerca effettuata all'Agenzia delle Entrate di Perugia alla data del 28/03/2025, non risultano atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza di tale unità immobiliare relativo al Signor**** Omissis **** è l'atto di compravendita stipulato dal notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 verrà inserito come allegato.

Nello stesso atto registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399 e trascritto

all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21648 e particolare n° 15190, relativamente all'unità immobiliare in oggetto è stato costituito il diritto di uso a favore del Signor **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis ****.

Viene precisato che con scrittura privata autenticata a rogito notaio Buini Federica in data 19/08/2015 rep 908/688, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2015 al generale n° 18616 e particolare n° 13784, è stato trascritto un preliminare di compravendita sugli immobili oggetto di pignoramento a favore del Signor **** Omissis **** (per i diritti di piena proprietà pari a 1/1) e contro il Signor **** Omissis **** (per i diritti di piena proprietà pari a 1/1).

Viene inoltre precisato che tale unità immobiliare è anche intestata ai Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** per essere a loro pervenuto a seguito della morte del Signor **** Omissis ****, deceduto in data 03/10/2020, Denuncia di Successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 30/04/2021 al n° 175182, vol. 88888/21, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 05/05/2021 al generale n° 11712 e particolare n° 8695.

Al Signor **** Omissis ****, tale unità immobiliare, la cui storia catastale verrà riportata nella sezione "Cronistoria catastale " è pervenuta a seguito di permuta con il Signor **** Omissis **** atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 29/05/2003 rep. 31945, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/06/2003 al n° 10108, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/06/2003 al generale n° 15851 e particolare n° 10108. Viene precisato che in tale ultimo atto l'unità immobiliare in oggetto è stata individuata al C.T. (foglio n° 39 part 474); in realtà era già censita al C.F. come area urbana della superficie di mq 24.

Al Signor **** Omissis **** l'unità immobiliare in oggetto, la cui storia catastale verrà riportata nella sezione "Cronistoria catastale " è pervenuta a seguito di divisione con il Signor **** Omissis **** atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 15/03/1994 rep 3401/345, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 30/03/1994 al n° 396, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/04/1994 al generale n° 6964 e particolare n° 4797. (Vedasi All.O: titoli e note di trascrizione degli atti di provenienza e del preliminare di compravendita)

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1994 al 03/09/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO LEMMI	15/03/1994	3401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	06/04/1994	6964	4797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	30/03/1994	396	
Dal 30/08/2018 al 28/03/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALFREDO CAIAZZA	30/08/2018	47903	25576

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA ENTRATE PERUGIA	03/09/2018	21647	15189
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	31/08/2018	18399	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano trascritti atti successivi al pignoramento; L'atto di provenienza dell'unità immobiliare in oggetto è stato stipulato dal notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 verrà inserito come allegato.

Nello stesso atto registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21648 e particolare n° 15190, relativamente all'unità immobiliare in oggetto è stato costituito il diritto di abitazione a favore del Signor **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis ****.

Viene precisato che con scrittura privata autenticata a rogito notaio Buini Federica in data 19/08/2015 rep 908/688, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2015 al generale n° 18616 e particolare n° 13784, è stato trascritto un preliminare di compravendita sugli immobili oggetto di pignoramento a favore del Signor **** Omissis **** (per i diritti di piena proprietà pari a 1/1) e contro il Signor **** Omissis **** (per i diritti di piena proprietà pari a 1/1).

Al Signor **** Omissis **** l'unità immobiliare in oggetto, la cui storia catastale verrà riportata nella sezione " Cronistoria catastale " è pervenuta a seguito di divisione con il Signor **** Omissis **** atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 15/03/1994 rep 3401/345, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 30/03/1994 al n° 396, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/04/1994 al generale n° 6964 e particolare n°4797.(Vedasi All.O: titoli e note di trascrizione degli atti di provenienza e del preliminare di compravendita)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 15/03/1994 al 03/09/2018	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VINCENZO LEMMI	15/03/1994	3401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	06/04/1994	6964	4797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/08/2018 al 28/03/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALFREDO CAIAZZA	30/08/2018	47903	25576
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE PERUGIA	03/09/2018	21647	15189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALFREDO CAIAZZA	30/08/2018	47903	25576
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE PERUGIA	03/09/2018	21647	15189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA	31/08/2018	18399	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano trascritti atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza dell'unità immobiliare in oggetto è stato stipulato dal notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/08/2018 al n° 18399, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647 e particolare n° 15189 verrà inserito come allegato.

Nello stesso atto registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21648 e particolare n° 15190, relativamente all'unità immobiliare in oggetto è stato costituito il diritto di uso a favore del Signor **** Omissis

**** e contro il Signor **** Omissis ****.

Viene precisato che con scrittura privata autenticata a rogito notaio Buini Federica in data 19/08/2015 rep 908/688, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2015 al generale n° 18616 e particolare n° 13784, è stato trascritto un preliminare di compravendita sugli immobili oggetto di pignoramento a favore del Signor **** Omissis **** (per i diritti di piena proprietà pari a 1/1) e contro il Signor **** Omissis **** (per i diritti di piena proprietà pari a 1/1).

Al Signor **** Omissis **** tale unità immobiliare, la cui storia catastale verrà riportata nella sezione " Cronistoria catastale " è pervenuta a seguito di divisione con il Signor **** Omissis **** atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 15/03/1994 rep 3401/345, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 30/03/1994 al n° 396, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/04/1994 al generale n° 6964 e particolare n°4797.(Vedasi All.O: titoli e note di trascrizione degli atti di provenienza e del preliminare di compravendita)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 28/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PERUGIA il 08/06/2016
Reg. gen. 13589 - Reg. part. 2100
Quota: 1/1
Importo: € 79.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.288,50
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
Data: 14/08/2015
N° repertorio: 2015
N° raccolta: 1784
- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PERUGIA il 13/01/2025
Reg. gen. 868 - Reg. part. 104
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: NOTAIO LEMMI VINCENZO
Data: 19/01/2005
N° repertorio: 34464

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PERUGIA il 22/02/2024

Reg. gen. 5447 - Reg. part. 4037

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Viene precisato che l'originaria ipoteca in rinnovazione (iscrizione n° 868/104 del 13/01/2025) era stata costituita a seguito di ipoteca volontaria di € 150.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis **** e **** Omissis **** (debitore non datore d'ipoteca), atto a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 19/01/2005 rep 34464, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 21/01/2005 al n° 539: a garanzia di € 75.000,00 per capitale e per la durata di 20 anni. (Vedasi All. P: note di iscrizione e trascrizione delle formalità pregiudizievoli)

Da informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura per un importo di € 818,00 per diritti e di € 500,00 circa per competenze.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 28/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PERUGIA il 08/06/2016

Reg. gen. 13589 - Reg. part. 2100

Quota: 1/2

Importo: € 79.000,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 65.288,50

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA

Data: 14/08/2015

N° repertorio: 2015

N° raccolta: 1784

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PERUGIA il 22/02/2024

Reg. gen. 5447 - Reg. part. 4037

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Viene precisato che l'originaria ipoteca in rinnovazione (iscrizione n° 868/104 del 13/01/2025) era stata costituita a seguito di ipoteca volontaria di € 150.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis **** e **** Omissis **** (debitore non datore d'ipoteca), atto a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 19/01/2005 rep 34464, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 21/01/2005 al n° 539: a garanzia di € 75.000,00 per capitale e per la durata di 20 anni, non ha interessato l'unità immobiliare in oggetto (Vedasi All. P: note di iscrizione e di trascrizione delle formalità pregiudizievoli)

Da informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura per un importo di € 818,00 per diritti e di € 500,00 circa per competenze.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 28/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PERUGIA il 08/06/2016
Reg. gen. 13589 - Reg. part. 2100
Quota: 1/1
Importo: € 79.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.288,50
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
Data: 14/08/2015
N° repertorio: 2015
N° raccolta: 1784
- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PERUGIA il 13/01/2025
Reg. gen. 868 - Reg. part. 104
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: NOTAIO LEMMI VINCENZO
Data: 19/01/2005
N° repertorio: 34464

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PERUGIA il 22/02/2024

Reg. gen. 5447 - Reg. part. 4037

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Viene precisato che l'originaria ipoteca in rinnovazione (iscrizione n° 868/104 del 13/01/2025) era stata costituita a seguito di ipoteca volontaria di € 150.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis **** e **** Omissis **** (debitore non datore d'ipoteca), atto a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 19/01/2005 rep 34464, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 21/01/2005 al n° 539: a garanzia di € 75.000,00 per capitale e per la durata di 20 anni. (Vedasi All. P: note di iscrizione e trascrizione delle formalità pregiudizievoli)

Da informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura per un importo di € 818,00 per diritti e di € 500,00 circa per competenze.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PERUGIA aggiornate al 28/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PERUGIA il 08/06/2016

Reg. gen. 13589 - Reg. part. 2100

Quota: 1/1

Importo: € 79.000,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 65.288,50

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA

Data: 14/08/2015

N° repertorio: 2015

N° raccolta: 1784

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a PERUGIA il 13/01/2025
Reg. gen. 868 - Reg. part. 104
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: NOTAIO LEMMI VINCENZO
Data: 19/01/2005
N° repertorio: 34464

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PERUGIA il 22/02/2024
Reg. gen. 5447 - Reg. part. 4037
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Viene precisato che l'originaria ipoteca in rinnovazione (iscrizione n° 868/104 del 13/01/2025) era stata costituita a seguito di ipoteca volontaria di € 150.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della **** Omissis **** e contro il Signor **** Omissis **** e **** Omissis **** (debitore non datore d'ipoteca), atto a rogito notaio Vincenzo Lemmi in data 19/01/2005 rep 34464, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 21/01/2005 al n° 539: a garanzia di € 75.000,00 per capitale e per la durata di 20 anni. (Vedasi All. P: note di iscrizione e trascrizione delle formalità pregiudizievoli)
Da informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura per un importo di € 818,00 per diritti e di € 500,00 circa per competenze.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Dalla richiesta della certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5116, rilasciata dal Comune di Deruta in data 18/04/2025, risulta quanto segue:

- le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente, sia adottato 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, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, sono interessate dai seguenti:

1 - VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE:

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

2 - VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO:

non sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo;

sono soggette al vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs n° 285/1992 e al DPR n° 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art 100 della L.r. n° 1/2015

rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica.

3 - VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO:

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.

4 - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE:

sono soggetti alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP art 39 c.4, punto b

5 - INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA:

sono disciplinati:

- dal vigente P.R.G. approvato con delibera C.C. n° 5 in data 12/02/2008 ed interessa la zona omogenea o ambito "B2" (tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità medio alta),

- dal vigente regolamento comunale per l'attività edilizia che disciplina il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del r.r. n° 2/2015 Titolo I;

- 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

(Vedasi All. C: richiesta al Comune di Deruta e risposta in data 18/04/2025)

Non è stato richiesto il C.D.U. in quanto gli immobili oggetto di stima sono censiti al C.F. del Comune di Deruta.

Per eventuali difformità urbanistiche vedasi la sezione " Regolarità edilizia ".

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Dalla richiesta della certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5116, rilasciata dal Comune di Deruta in data 18/04/2025, risulta quanto segue:

- le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente, sia adottato 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, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, sono interessate dai seguenti:

1 - VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE:

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

2 - VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO:

non sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo;

sono soggette al vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs n° 285/1992 e al DPR n° 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art 100 della L.r. n° 1/2015

rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica.

3 - VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO:

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.

4 - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE:

sono soggetti alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP art 39 c.4, punto b

5 - INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA:

sono disciplinati:

- dal vigente P.R.G. approvato con delibera C.C. n° 5 in data 12/02/2008 ed interessa la zona omogenea o ambito "B2" (tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità medio alta),
- dal vigente regolamento comunale per l'attività edilizia che disciplina il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del r.r. n° 2/2015 Titolo I;
- 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

(Vedasi All. C: richiesta al Comune di Deruta e risposta in data 18/04/2025)

Non è stato richiesto il C.D.U. in quanto gli immobili oggetto di stima sono censiti al C.F. del Comune di Deruta.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

Dalla richiesta della certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5116, rilasciata dal Comune di Deruta in data 18/04/2025, risulta quanto segue:

- le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente, sia adottato 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, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, sono interessate dai seguenti:

1 - VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE:

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

2 - VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO:

non sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo;

sono soggette al vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs n° 285/1992 e al DPR n° 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art 100 della L.r. n° 1/2015

rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica.

3 - VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO:

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.

4 - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE:

sono soggetti alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP art 39 c.4, punto b

5 - INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA:

sono disciplinati:

- dal vigente P.R.G. approvato con delibera C.C. n° 5 in data 12/02/2008 ed interessa la zona omogenea o ambito "B2" (tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità medio alta),
- dal vigente regolamento comunale per l'attività edilizia che disciplina il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del r.r. n° 2/2015 Titolo I;
- 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

(Vedasi All. C: richiesta al Comune di Deruta e risposta in data 18/04/2025)

Non è stato richiesto il C.D.U. in quanto gli immobili oggetto di stima sono censiti al C.F. del Comune di Deruta.
Per eventuali difformità urbanistiche vedasi la sezione "Regolarità edilizia".

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Dalla richiesta della certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5116, rilasciata dal Comune di Deruta in data 18/04/2025, risulta quanto segue:

- le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente, sia adottato 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, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, sono interessate dai seguenti:

1 - VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE:

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

2 - VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO:

non sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo;

sono soggette al vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs n° 285/1992 e al DPR n° 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art 100 della L.r. n° 1/2015

rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica.

3 - VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO:

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.

4 - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE:

sono soggetti alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP art 39 c.4, punto b

5 - INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA:

sono disciplinati:

- dal vigente P.R.G. approvato con delibera C.C. n° 5 in data 12/02/2008 ed interessa la zona omogenea o ambito "B2" (tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità medio alta),

- dal vigente regolamento comunale per l'attività edilizia che disciplina il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del r.r. n° 2/2015 Titolo I;

- 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

(Vedasi All. C: richiesta al Comune di Deruta e risposta in data 18/04/2025)

Non è stato richiesto il C.D.U. in quanto gli immobili oggetto di stima sono censiti al C.F. del Comune di Deruta.
Per eventuali difformità urbanistiche vedasi la sezione "Regolarità edilizia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso agli atti urbanistici effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5113, con verifica effettuata in data 17/04/2025, a carico dell'unità immobiliare in oggetto risulta quanto segue: (Vedasi All. B: richiesta di accesso agli atti al Comune di Deruta in data 03/04/2025)

- il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente non è stato interessato da ulteriori pratiche edilizie.

- così come riferito nella sezione " stato di occupazione dell'immobile" non è stato possibile sopralluogare, almeno internamente, l'unità immobiliare in oggetto, in quanto risulta occupata dai Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****; non è stato quindi possibile verificarne lo stato e le eventuali difformità.

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di un area urbana, per cui non si necessita di titoli abilitativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso agli atti urbanistici effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5113, con verifica effettuata in data 17/04/2025, a carico dell'unità immobiliare in oggetto, risulta quanto segue. (Vedasi All. B: richiesta di accesso agli atti al Comune di Deruta in data 03/04/2025)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, successivamente è stato interessato dai seguenti titoli:

1- Licenza di Costruzione per ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione intestata ai Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** rilasciata dal Comune di Deruta in data 28/05/1977 al n° 151/1977 e successiva variante rilasciata ai Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** dal Comune di Deruta in data 11/09/1981 al n° 45/1980; in data 07/03/1984 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità relativa ai titoli autorizzativi di cui sopra.

2- Permesso di Costruire per ristrutturazione ed ampliamento intestato al Signor **** Omissis ****, rilasciato dal Comune di Deruta in data 02/12/2003 al n° 85/2003 e successivo Permesso di Costruire in variante rilasciato al Signor **** Omissis **** dal Comune di Deruta in data 22/04/2005 al n° 98/2004; in data 11/05/2010 prot 6677, ai sensi dell'art 30 della L.R. n° 1 del 18/02/2004 è stato richiesto al Comune di Deruta domanda ad ottenere il certificato di abitabilità e che sono decorsi i termini previsti dalla normativa in materia per la formazione del silenzio-assenso.

Viene precisato che al disopra del manto di copertura dell'abitazione censita con la particella n° 11/12-473/3 sono stati installati, nell'anno 2010, due pannelli fotovoltaici ad integrazione dell'impianto elettrico esistente; l'impianto di riscaldamento a gasolio, quello a GPL e l'impianto idrico sono comuni all' unità immobiliare in oggetto ed all'unità immobiliare n° 11/11-473/2 (graffata). Per la separazione degli impianti, è necessario effettuare i relativi lavori consistenti nella rimozione dei contenitori attuali, nell'installazione di nuovi contenitori di GPL e cisterna di gasolio, nell'installazione di nuovi bruciatori e separazione delle tubazioni di collegamento all'impianto idrotermosanitario, sarà necessario inoltre la redazione dei certificati di conformità degli impianti da parte della ditta impiantista. Per tali lavori è necessario presentare presso il SUAPE del Comune di Deruta una SCIA ai sensi della L.R. n° 1/2015 del 21/01/2015 e la relativa dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità. I costi e gli oneri necessari saranno computati e riportati nella voce detrazioni evidenziati nell'All.R

Viene inoltre precisato, come anche riportato nella sezione dati catastali, che dal confronto fra la planimetria dell'unità immobiliare oggetto di stima in scala 1:200 deposita all'Agenzia delle Entrate di Perugia e quanto verificato in sede di sopralluogo sulla base degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in variante rilasciato dal Comune di Deruta in data 22/04/2005 al n° 98/2004 (ultimo titolo edilizio assentito), risultano le seguenti difformità:

- modesto ridimensionamento della superficie del piccolo w.c. del soggiorno al piano primo non corrispondente alla planimetria riportata nel Permesso di Costruire in oggetto, ma conforme a quella catastale di cui sopra;
- presenza nel prospetto est di una porta/finestra del soggiorno del piano primo non corrispondente alla planimetria ed al prospetto riportati nel Permesso di Costruire in oggetto, e non conforme a quella catastale di cui sopra;
- presenza nel prospetto est di una finestra e non di una porta/finestra del soggiorno del piano primo non corrispondente alla planimetria ed al prospetto riportati nel Permesso di Costruire in oggetto, e non conforme a quella catastale di cui sopra;

- presenza nel prospetto nord di una finestra del vano scala a chiocciola del piano secondo non corrispondente alla planimetria ed al prospetto riportati nel Permesso di Costruire in oggetto, e non conforme a quella catastale di cui sopra;

- riduzione del pergolato che funge da copertura del terrazzo del piano primo non corrispondente alla planimetria ed al prospetto sud riportati nel Permesso di Costruire in oggetto. (Vedasi All.M: planimetrie e prospetti in scala 1:100 dello stato di progetto allegate al Permesso di Costruire in variante n° 98/2004 del 22/04/2005).

Anche per tali difformità è necessario presentare presso il SUAPE del Comune di Deruta una SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art 154 della L.R. n° 1/2015 del 21/01/2015 e la relativa dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità. I costi e gli oneri necessari saranno computati e riportati nella voce detrazioni evidenziati nell'All.R

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.(Vedasi All. Q: copia titoli abilitativi, elaborati grafici, relazioni tecniche, etc.)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso agli atti urbanistici effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5113, con verifica effettuata in data 17/04/2025, a carico dell'unità immobiliare in oggetto risulta quanto segue. (Vedasi All. B: richiesta di accesso agli atti al Comune di Deruta in data 03/04/2025)

Il fabbricato in oggetto è stato edificato, da quanto riferito dal Signor**** Omissis **** fra gli anni 2004/2005, senza aver mai presentato all'ufficio Urbanistica del Comune di Deruta alcun titolo abilitativo, successivamente è stato introdotto nella mappa del C.T. con Tipo Mappale n° 234608 del 03/06/2011 ed accatastato al C.F. con Denuncia di Nuova Costruzione n° PG0239314 del 10/06/2011. Vista la mancanza del titolo abilitativo, visto

anche il mancato rispetto delle distanze legali dalla strada Comunale di Via S. Gregorio e dai fabbricati limitrofi e vista anche l'impossibilità, a causa di spese elevate che ricadrebbero inevitabilmente sulla procedura, di una verifica di carattere sismico, idrogeologico ed urbanistico per la verifica della sua sanabilità mediante richiesta di un Permesso di Costruire in accertamento di conformità secondo le vigenti leggi urbanistiche tale fabbricato si deve ritenere abusivo. La stima quindi verrà effettuata calcolando il più probabile valore di mercato di un'area edificabile, risultante dalla demolizione del fabbricato e detraendo dallo stesso le spese di demolizione mediante computo metrico estimativo ed il costo delle relative spese per la redazione del Tipo Mappale di demolizione al C.T. e di costituzione di un'area urbana al C.F.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima non è un immobile condominiale.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'area urbana non è un immobile condominiale.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima non è un immobile condominiale.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato oggetto di stima non è un immobile condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato sulla base della situazione attuale di mercato e della domanda e dell'offerta di tali tipologie immobiliari, delle caratteristiche estrinseche, di quelle intrinseche e della situazione giuridica relative alle unità immobiliari oggetto di stima, effettuando successivamente opportune aggiunte e detrazioni per calcolare il più probabile valore di mercato che rappresenta la base d'asta, come meglio riportato e descritto nella sezione " STIMA ".

Viste le caratteristiche degli immobili pignorati sono stati individuati due lotti nel rispetto ciascuno della funzionalità, accessibilità e gestione e della possibilità di avere un eventuale successivo riscontro economico (possibilità di affitto e/o successiva rivendita). Al lotto n° 1 è stato assegnato: la porzione di fabbricato di civile abitazione censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 11/11-473/2 (graffata); la porzione di fabbricato ad uso garage censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 11/4. Al lotto n° 2 è stato assegnato la porzione di fabbricato di civile abitazione censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 11/12-473/3 (graffata), il fabbricato censito al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 473/4 (senza titolo abilitativo, come da relazione riportata nella sezione " regolarità edilizia "), il fabbricato censito al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 217/4 e l'area urbana censita al C.F. nel foglio n° 39 con la particella n° 472.

Nessun lotto è soggetto ad IVA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T
L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio n° 11, composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed una lavanderia. La zona in cui si trova il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è posto nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con

caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 11, Sub. 11, Categoria A2, Graffato 473/2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 59.566,00

Secondo la teoria estimativa e la documentazione presente in letteratura, gli aspetti economici o criteri di stima utilizzabili per effettuare la stima e valutazione dell' unità immobiliare 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 o 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 Agenzie 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 dell'unità immobiliare mediante il calcolo della media fra i valori delle abitazioni di tipo civile riportati sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2024 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, riportati rispettivamente nella TABELLA A e nella TABELLA B allegate alla presente sotto la lettera R

Al valore sopra calcolato pari a d € 830,00 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

$$€ 830,00 \times 10\% = € 83,00$$

$$€ 830,00 + € 83,00 = € 913,00$$

Dalla TABELLA C si può evidenziare il più probabile valore medio ordinario di mercato unitario di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione.

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 della porzione immobiliare per distinguere i vani principali e gli accessori diretti

da eventuali pertinenze quali corti comuni, etc.

2/d – il livello di piano, per distinguere le unità abitative rispetto al piano di accesso.

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 conforto 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 D:

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 E:

I coefficienti di piano per distinguere la posizione dell' unità abitativa rispetto al piano di accesso, vengono riportati nella TABELLA F

I coefficienti di destinazione per distinguere i vani principali e i relativi accessori diretti da pertinenze scoperte quali terrazze, vani scala, soffitte e corti comuni vengono riportati nella TABELLA G.

3– Correzione del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario con i coefficienti correttivi riportati nella TABELLA H:

4 – Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario mediante moltiplicazione della superficie utile dell'unità immobiliare in oggetto per il più probabile valore di mercato ordinario unitario come da TABELLA I:

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO: 94.094,55

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 dell' unità immobiliare oggetto stima (Vedasi All.R):

Totale più probabile valore di mercato:

€ 94.094,55 - € 9.000,00 = € 85.094,55

CALCOLO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE DEL SIGNOR ** Omissis ******

Il diritto di abitazione consente al suo titolare di abitare una casa limitatamente ai bisogni suoi e della propria famiglia (art 1022 c.c.); tale diritto è personale e non può essere ceduto o dato in locazione, applicando i coefficienti fiscali attualmente vigenti.

Quindi per il calcolo del valore del diritto di abitazione spettante al Signor **** Omissis **** si applica la tabella attualmente vigente allegata al D.Lgs 18/09/2024 n° 139 così come confermato dall'art 1, comma 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 27/12/2024 pubblicato in G.U. n° 305 del 31/12/2024. (Vedasi All. S: tabella per il calcolo del diritto di abitazione) Siccome il Signor **** Omissis **** ha, alla data di nomina di CTU (26/03/2025), un'età di 78 anni e 33 giorni (arrotondata a 78 anni), il coefficiente da applicare relativo al diritto di abitazione è 30% per cui il valore del diritto di abitazione da detrarre al valore di stima sarà: € 85.094,55 x 30% = € 25.528,36 per cui il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare n° 11/11-473/2 (graffata) sarà: € 59.566,18, arrotondato ad € 59.566,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T

L'immobile oggetto di stima risulta essere un locale ad uso garage al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio n° 11. La zona in cui si trova l' immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 1, n° 2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 11, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.630,00

Secondo la teoria estimativa e la documentazione presente in letteratura, gli aspetti economici o criteri di stima utilizzabili per effettuare la stima e valutazione dell' unità immobiliare 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 è 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 o per analogia con altri investimenti concorrenziali, che si basi sul presupposto che tali investimenti abbiano redditività equivalente, rischio analogo 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 Agenzie 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 dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto quindi come segue:

1 – Calcolo del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario dell'unità immobiliare mediante il calcolo della media fra i valori dei garage riportati sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2024 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, riportati rispettivamente nella TABELLA A e nella TABELLA B allegate alla presente sotto la lettera R

Al valore sopra calcolato pari ad € 327,00 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

$€ 327,00 \times 10\% = € 32,70$

$€ 327,00 + € 32,70 = € 359,70$ arrotondato a € 360,00

Dalla TABELLA C si può evidenziare il più probabile valore medio ordinario di mercato unitario di un'unità immobiliare ad uso garage pari ad € 333,00.

2- Introduzione dei 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 della porzione immobiliare per distinguere i vani principali e gli accessori diretti da eventuali pertinenze quali corti comuni, etc.

2/d – il livello di piano, per distinguere le unità immobiliari rispetto al piano di accesso.

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 dei locali che sono particolarmente apprezzati dalle persone per il conforto 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 locali destinati a garage si manifesta con diversa intensità a seconda delle dimensioni dei singoli locali e dell'eventuale 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 D:

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 E:

I coefficienti di piano per distinguere la posizione dell' unità immobiliare rispetto al piano di accesso, vengono riportati nella TABELLA F

I coefficienti di destinazione per distinguere i vani principali e i relativi accessori diretti da pertinenze scoperte quali terrazze, vani scala, soffitte e corti comuni vengono riportati nella TABELLA G.

3– Correzione del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario con i coefficienti correttivi riportati nella TABELLA H:

4 – Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario mediante moltiplicazione della superficie utile dell'unità immobiliare in oggetto per il più probabile valore di mercato ordinario unitario come da TABELLA I:

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO: € 15.185,70

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: non sono state ipotizzate aggiunte e/o detrazioni in quanto non sono state rilevate difformità fra gli elaborati grafici riportati nell'ultimo titolo urbanistico assentito, la planimetria riporta negli atti catastali e la situazione di fatto.

CALCOLO DEL DIRITTO DI USO DEL SIGNOR **** Omissis ****

Il diritto di USO consente al suo titolare di usare una unità immobiliare limitatamente ai bisogni suoi e della propria famiglia (art 1022 c.c.); tale diritto è personale e non può essere ceduto o dato in locazione, applicando i coefficienti fiscali attualmente vigenti.

Quindi il calcolo del valore del diritto di uso spettante al Signor **** Omissis **** applicando la tabella attualmente vigente allegata al D.Lgs 18/09/2024 n° 139 così come confermato dall'art 1, comma 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 27/12/2024 pubblicato in G.U. n° 305 del 31/12/2024. Siccome il Signor **** Omissis **** ha, alla data di nomina di CTU (26/03/2025), un'età di 78 anni e 33 giorni (arrotondata a 78 anni), il coefficiente da applicare relativo al diritto di uso è 30% per cui il valore del diritto di uso da detrarre al valore di stima sarà: € 15.185,70 x 30% = €4.555,71 per cui il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare n° 11/4 sarà: € 10.629,99

arrotondato ad € 10.630,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	122,00 mq	488,24 €/mq	€ 59.566,00	100,00%	€ 59.566,00
Bene N° 2 - Garage Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T	48,00 mq	221,45 €/mq	€ 10.630,00	100,00%	€ 10.630,00
Valore di stima:					€ 70.196,00

Valore di stima: € 70.196,00

Valore finale di stima: € 70.196,00

Nella sezione "Stima" vengono riportati gli aspetti economici, i criteri di stima ed il procedimento di stima. Al più probabile valore ordinario sono state applicate eventuali comodi e scomodi, aggiunte e/o detrazioni per giungere al più probabile valore delle unità immobiliari oggetto di stima; le tabelle di calcolo sono state riportate nell'allegato R.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T
L'immobile oggetto di stima risulta essere un locale ad uso deposito al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio S.n.c. La zona in cui si trova il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è posto nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All.N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 217, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.663,00

Secondo la teoria estimativa e la documentazione presente in letteratura, gli aspetti economici o criteri di stima utilizzabili per effettuare la stima e valutazione dell' unità immobiliare 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 o 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 dell' unità immobiliare mediante il calcolo della media fra i valori dei garage o locali ad uso deposito riportati sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2024 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, riportati rispettivamente nella TABELLA A e nella TABELLA B allegate alla presente sotto la lettera R.

Al valore sopra calcolato pari ad € 327,00 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

$$€ 327,00 \times 10\% = € 32,70$$

$$€ 327,00 + € 32,70 = € 359,70 \text{ arrotondato a } € 360,00$$

Dalla TABELLA C si può evidenziare il più probabile valore medio ordinario di mercato unitario di un' unità immobiliare ad uso deposito.

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 della porzione immobiliare per distinguere i vani principali e gli accessori diretti da eventuali pertinenze quali corti comuni, etc.

2/d – il livello di piano, per distinguere le unità immobiliari rispetto al piano di accesso.

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 dei locali 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 locali destinati a garage si manifesta con diversa intensità a seconda delle dimensioni dei singoli locali e dell'eventuale 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 D:

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 E:

I coefficienti di piano per distinguere la posizione dell'unità immobiliare rispetto al piano di accesso, vengono riportati nella TABELLA F

I coefficienti di destinazione per distinguere i vani principali e i relativi accessori diretti da pertinenze scoperte quali terrazze, vani scala, soffitte e corti comuni vengono riportati nella TABELLA G.

3- Correzione del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario con i coefficienti correttivi riportati nella TABELLA H:

4 - Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario mediante moltiplicazione della superficie utile dell'unità immobiliare in oggetto per il più probabile valore di mercato ordinario unitario come da TABELLA I:

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO: € 3.804,52

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:

relativamente all'unità immobiliare in oggetto, non sono state calcolate aggiunte e/o detrazioni

CALCOLO DEL DIRITTO DI USO DEL SIGNOR **** Omissis ****

Il diritto di USO consente al suo titolare di usare una unità immobiliare limitatamente ai bisogni suoi e della propria famiglia (art 1022 c.c.); tale diritto è personale e non può essere ceduto o dato in locazione, applicando i coefficienti fiscali attualmente vigenti.

Quindi il calcolo del valore del diritto di uso spettante al Signor **** Omissis **** applicando la tabella attualmente vigente allegata al D.Lgs 18/09/2024 n° 139 così come confermato dall'art 1, comma 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 27/12/2024 pubblicato in G.U. n° 305 del 31/12/2024. Siccome il Signor **** Omissis **** ha, alla data di nomina di CTU (26/03/2025), un'età di 78 anni e 33 giorni (arrotondata a 78 anni), il coefficiente da applicare relativo al diritto di uso è 30% per cui il valore del diritto di uso da detrarre al valore di stima sarà: € 3.804,52 x 30% = €1.141,35 per cui il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare n° 217/4 sarà: € 2.663,16 arrotondato ad € 2.663,00.

- **Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T**

L'immobile oggetto di stima risulta essere un'area urbana posta in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio Snc. La zona in cui si trova l'immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All.N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si

accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 474, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 424,00

Secondo la teoria estimativa e la documentazione presente in letteratura, l'aspetto economico o criterio di stima per effettuare la stima e valutazione dell'area urbana in oggetto, è 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" mediante procedimento sintetico comparativo.

Per effettuare tale stima è necessario quindi preliminarmente acquisire:

1 - i valori di compravendita delle aree 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, valori attribuiti alle aree edificabili da parte del Comune di Deruta ai fini del calcolo dell'IMU 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 dell'area urbana espressa in mq.

Il più probabile valore di mercato è stato calcolato attraverso la seguente relazione:

$Vae = (V/mq \times Se) - Detr. + Agg.$

Dove: Vae= più probabile valore di mercato dell'area edificabile; V/mq= valore unitario dell'area edificabile; Detr= detrazioni; Agg.= aggiunte

L'area in oggetto, secondo il P.R.G. vigente ricade in zona B2, con IF di 2 mc/mq ed occupa una superficie di circa 24 mq.

A - Individuazione del più probabile valore di mercato ordinario unitario dell'area edificabile riportato sul prospetto elaborato dall'Ufficio I.M.U. del Comune di Deruta, frazione Casalina, per la zona edificabile "B2" pari ad € 42,10/MQ, allegato alla presente sotto la lettera T, al quale sono state effettuate opportune correzioni sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, sulla modestissima superficie dell'area urbana e sulla base di indagini svolte presso studi tecnici, studi notarili ed agenzie immobiliari e pari al 30%

$€ 42,10 \times 20\% = € 8,42$

$€ 42,10 + € 8,42 = € 50,52$

B - Moltiplicazione della superficie per il più probabile valore di mercato ordinario unitario:

$24 \text{ mq} \times € 50,52/\text{MQ} = € 1.212,48$

Non vengono calcolate di aggiunte e detrazioni al più probabile valore di mercato ordinario, per cui tale valore corrisponde al più probabile valore di mercato.

Tale importo deve essere diviso per due, in quanto il Signor**** Omissis **** ne è comproprietario per la quota di 1/2.

$€ 1.212,48:2 = € 606,24$

CALCOLO DEL DIRITTO DI USO DEL SIGNOR **** Omissis ****

Il diritto di USO consente al suo titolare di usare una unità immobiliare limitatamente ai bisogni suoi e della propria famiglia (art 1022 c.c.); tale diritto è personale e non può essere ceduto o dato in locazione, applicando i coefficienti fiscali attualmente vigenti.

Quindi il calcolo del valore del diritto di uso spettante al Signor **** Omissis **** applicando la tabella attualmente vigente allegata al D.Lgs 18/09/2024 n° 139 così come confermato dall'art 1, comma 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 27/12/2024 pubblicato in G.U. n° 305 del 31/12/2024. (Vedasi All. S: tabella per il calcolo del diritto di abitazione) Siccome il Signor **** Omissis **** ha, alla data di nomina di CTU (26/03/2025), un'età di 78 anni e 33 giorni (arrotondata a 78 anni), il coefficiente da applicare relativo al diritto di uso è 30% per cui il valore del diritto di uso da detrarre al valore di stima sarà: $€ 606,24 \times 30\% = € 181,87$ per cui il più probabile valore di mercato

dell'unità immobiliare n° 474 sarà: € 424,36 arrotondato ad € 424,00.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3

L'immobile oggetto di stima risulta essere una porzione di fabbricato di civile abitazione al piano terra, primo, secondo e terzo, il tutto posto in Deruta, Loc Casalina, Via S. Gregorio n° 11, composto da un vano scala dal piano terra al piano terzo, da un tinello, un soggiorno, un w.c. e tre terrazzi al piano primo, da tre camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un terrazzo al piano secondo e da due soffitte non praticabili al piano terzo. La zona in cui si trova l'immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 11, Sub. 12, Categoria A2, Graffato 473/3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 115.123,00

Secondo la teoria estimativa e la documentazione presente in letteratura, gli aspetti economici o criteri di stima utilizzabili per effettuare la stima e valutazione dell' unità immobiliare 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 o per analogia con altri investimenti concorrenziali, che si basi sul presupposto che tali investimenti abbiano redditività equivalente, rischio analogo 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 dell'unità immobiliare mediante il calcolo della media fra i valori delle abitazioni di tipo civile riportati sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2024 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, riportati rispettivamente nella TABELLA A e nella TABELLA B allegate alla presente sotto la lettera R

Al valore sopra calcolato pari a d € 830,00 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

€ 830,00 x 10% = € 83,00

€ 830,00 + € 83,00 = € 913,00

Dalla TABELLA C si può evidenziare il più probabile valore medio ordinario di mercato unitario di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione.

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 della porzione immobiliare per distinguere i vani principali e gli accessori diretti da eventuali pertinenze quali coti comuni, etc.

2/d - il livello di piano, per distinguere le unità abitative rispetto al piano di accesso.

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 conforto 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 D:

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 E:

I coefficienti di piano per distinguere la posizione dell' unità abitativa rispetto al piano di accesso, vengono riportati nella TABELLA F

I coefficienti di destinazione per distinguere i vani principali e i relativi accessori diretti da pertinenze scoperte quali terrazze, vani scala, soffitte e corti comuni vengono riportati nella TABELLA G.

3- Correzione del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario con i coefficienti correttivi riportati nella TABELLA H:

4 - Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario mediante moltiplicazione della superficie utile dell'unità immobiliare in oggetto per il più probabile valore di mercato ordinario unitario come da TABELLA I:

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO: € 188.460,89

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 (Vedasi All. R)

Totale più probabile valore di mercato:

€ 188.460,89 - € 24.000,00 = € 164.460,89

CALCOLO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE DEL SIGNOR **** Omissis ****

Il diritto di abitazione consente al suo titolare di abitare una casa limitatamente ai bisogni suoi e della propria famiglia (art 1022 c.c.); tale diritto è personale e non può essere ceduto o dato in locazione, applicando i coefficienti fiscali attualmente vigenti.

Quindi per il calcolo del valore del diritto di abitazione spettante al Signor **** Omissis **** si applica la tabella attualmente vigente allegata al D.Lgs 18/09/2024 n° 139 così come confermato dall'art 1, comma 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 27/12/2024 pubblicato in G.U. n° 305 del 31/12/2024. (Vedasi All. Q: tabella per il calcolo del diritto di abitazione) Siccome il Signor **** Omissis **** ha, alla data di nomina di CTU (26/03/2025), un'età di 78 anni e 33 giorni (arrotondata a 78 anni), il coefficiente da applicare relativo al diritto di abitazione è 30% per cui il valore del diritto di abitazione da detrarre al valore di stima sarà: € 164.460,89 x 30% = €49.338,26 per cui il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare n° 11/12-473/3 (graffata) sarà: € 115.122,63 arrotondato ad € 115.123,00

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T

L'immobile oggetto di stima risulta essere un locale ad uso garage al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio SNC La zona in cui si trova l' immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All.N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 473, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 170,00

Per la stima di tale unità immobiliare, si deve considerare quanto già esposto nella sezione relativa alla "regolarità edilizia", in particolare del fatto che tale unità immobiliare è sprovvista di titolo abilitativo e quindi dovrà essere demolita. La demolizione del fabbricato determina la costituzione di un'area urbana della superficie dell'area di sedime del fabbricato. La stima verrà effettuata quindi calcolando il più probabile valore di mercato di un'area edificabile, risultante dalla demolizione del fabbricato, detraendo le spese di demolizione mediante computo metrico estimativo ed il costo delle relative spese per la redazione del Tipo Mappale di demolizione al C.T. e di costituzione di un'area urbana al C.F. e aggiungendo l'eventuale valore del materiale di recupero (materiale edilizio, legname, etc.)

Secondo la teoria estimativa e la documentazione presente in letteratura, l' aspetto economico o criterio di stima per effettuare la stima e valutazione dell' area in oggetto, è 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 " mediante procedimento sintetico comparativo.

Per effettuare tale stima è necessario quindi preliminarmente acquisire:

- 1 – i valori di compravendita delle aree 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, valori attribuiti alle aree edificabili da parte del Comune di Deruta ai fini del calcolo dell'IMU 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 dell'area urbana espressa in mq.

Il più probabile valore di mercato è stato calcolato attraverso la seguente relazione:

$Vae = (V/mq \times Se) - Detr. + Agg.$

Dove: Vae= più probabile valore di mercato dell'area edificabile; V/mq= valore unitario dell'area edificabile; Detr= detrazioni; Agg.= aggiunte

L'area in oggetto, secondo il P.R.G. vigente ricade in zona B2, con IF di 2 mc/mq ed occupa una superficie di circa 54 mq.

A – Individuazione del più probabile valore di mercato ordinario unitario dell'area edificabile riportato sul prospetto elaborato dall'Ufficio I.M.U. del Comune di Deruta, frazione Casalina, per la zona edificabile " B2" pari ad € 42,10/MQ, allegato alla presente sotto la lettera T, al quale sono state effettuate opportune correzione sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona e sulla base di indagini svolte presso studi tecnici, studi notarili ed agenzie immobiliari e pari al 70%

$€ 42,10 \times 70\% = € 29,47$

$€ 42,10 + € 29,47 = € 71,57$

B - Moltiplicazione della superficie per il più probabile valore di mercato ordinario unitario:

$54 \text{ mq} \times € 71,57/\text{MQ} = € 3.864,78$

C- 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 del terreno oggetto stima.

Come sopra riportato e motivato nella sezione " regolarità urbanistica", il fabbricato oggetto di stima, dovrà essere demolito e l'area di sedime accatastata al C.F. come area urbana. Sarà quindi necessario calcolare il più probabile costo di demolizione del fabbricato stesso mediante computo metrico estimativo, l'eventuale valore del materiale di recupero (materiale edilizio, legname, etc.) ed i costi presunti per la costituzione catastale dell'area urbana.

Tali valori verranno ovviamente detratti al più probabile valore di mercato.

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO RELATIVO ALLA DEMOLIZIONE COMPLETA ED ALLO SCARICO A RIFIUTO DEI MATERIALI DI RISULTA DEL FABBRICATO POSTO IN DERUTA VIA SAN GREGORIO CENSITO AL C.F. NEL FOGLIO N° 39 CON LA PARTICELLA N° 473/4 CALCOLATO DAL PREZIARIO REGIONALE 2024 (DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N° 49 DEL 24/01/2024, PUBBLICATO SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO N° 1 AL BOLLETTINO UFFICIALE SERIE GENERALE N° 7 DEL 07/02/2024)

DEMOLIZIONE TOTALE DI FABBRICATI. Demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati e residui di fabbricati, anche pericolanti, da eseguire fino ad un'altezza di m. 10,00. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate ad altre o a ridosso di fabbricati o parte di fabbricati da non demolire, tagliando gli eventuali materiali metallici con l'ausilio di fiamma ossidrica o con sega manuale o meccanica; la riparazione dei danni arrecati a terzi, il ripristino di condutture pubbliche o private (fogne, gas, elettricità, telecomunicazioni, acquedotti ecc.) interrotte a causa dei lavori; il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto, fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.

La misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano inferiore, se interrato o seminterrato, si far riferimento alla quota inferiore di demolizione. (L'unità di misura è il metro cubo calcolato vuoto per pieno).

Per edifici isolati fuori dai centri urbani. (m 8,70 x m 6,20) x m 3,52 =mc 189,86 (arrotondato a mc 190,00)

$mc 190,00 \times € 18,40/mc = € 3.496,00$

- CALCOLO PRESUNTO DELLE SPESE RELATIVE ALLA REDAZIONE E PRESENTAZIONE AL C.T. DEL TIPO MAPPALE DI DEMOLIZIONE E DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO AL C.F. DELL'AREA URBANA 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 tali pratiche al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in € 1.000,00

- AGGIUNTA PER EVENTUALE VALORE DEI MATERIALI DI RECUPERO RIUTILIZZABILI

Da indagini effettuate presso studi tecnici e Ditte che operano nel settore delle costruzioni, scavi e demolizioni, è risultato che per fabbricati con caratteristiche simili a quello oggetto di stima il valore di recupero dei materiali, può essere stimato nel 25% del costo della demolizione, per cui:

€ 3.496,00 x 25% = € 874,00

-CALCOLO DELL'IMPORTO DA DETRARRE AL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO:

€ 3.496,00 + € 1.000,00 - € 874,20 = € 3.621,80

-CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

€ 3.864,78 - € 3.621,80 = € 242,98

CALCOLO DEL DIRITTO DI USO DEL SIGNOR ** Omissis ******

Il diritto di USO consente al suo titolare di utilizzare un bene limitatamente ai bisogni suoi e della propria famiglia (art 1022 c.c.); tale diritto è personale e non può essere ceduto o dato in locazione, applicando i coefficienti fiscali attualmente vigenti.

Quindi per il calcolo del valore del diritto di uso spettante al Signor **** Omissis **** si applica la tabella attualmente vigente allegata al D.Lgs 18/09/2024 n° 139 così come confermato dall'art 1, comma 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 27/12/2024 pubblicato in G.U. n° 305 del 31/12/2024. (Vedasi All. S: tabella per il calcolo del diritto di abitazione) Siccome il Signor **** Omissis **** ha, alla data di nomina di CTU (26/03/2025), un'età di 78 anni e 33 giorni (arrotondata a 78 anni), il coefficiente da applicare relativo al diritto di abitazione è 30% per cui il valore del diritto di abitazione da detrarre al valore di stima sarà: € 242,98 x 30% = € 72,89 per cui il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare n° 473/4 sarà: € 170,08 arrotondato ad € 170,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	19,00 mq	140,15 €/mq	€ 2.663,00	100,00%	€ 2.663,00
Bene N° 4 - Area urbana Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	24,00 mq	16,98 €/mq	€ 424,00	100,00%	€ 424,00
Bene N° 5 - Appartamento Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3	238,00 mq	484,00 €/mq	€ 115.123,00	100,00%	€ 115.123,00
Bene N° 6 - Garage Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T	47,00 mq	3,61 €/mq	€ 170,00	100,00%	€ 170,00
Valore di stima:					€ 118.380,00

Valore di stima: € 118.380,00

Valore finale di stima: € 118.380,00

Nella sezione " Stima " vengono riportati gli aspetti economici, i criteri di stima ed il procedimento di stima. Al più probabile valore ordinario sono state applicate eventuali comodi e scomodi, aggiunte e/o detrazioni per giungere al più probabile valore delle unità immobiliari oggetto di stima; le tabelle di calcolo sono state riportate nell'allegato R.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Bevagna, li 18/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Trippetta Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - NOMINA E GIURAMENTO (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO B - RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI URBANISTICI (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - RICHIESTA CERTIFICAZIONE ESISTENZA E QUALITA' DEI VINCOLI (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO D - RICHIESTA CERTIFICATO DI RESIDENZA E ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO E - RICHIESTA AGENZIA DELLE ENTRATE DEI CONTRATTI DI AFFITTO E/O COMODATI (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO F - COMUNICAZIONE CONFERMA OPERAZIONI PERITALI (Aggiornamento al 09/06/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO G - PLANIMETRIA C.T. + FOTO SOVRAPPOSIZIONE CATATALE (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO H - PLANIMETRIE ED ELABORATI PLANIMETRICI (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO I - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 16/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO L - VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO M - PLANIMETRIE PER CALCOLO SUPERFICIE UTILE E LORDA (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO O - TITOLI DI PROPRIETA', NOTE DI TRASCRIZIONE E TITOLI COSTITUZIONE DI SERVITU' (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO P - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO - Q - TITOLI ABILITATIVI URBANISTICI (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO R - PROSPETTO CALCOLO PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO S - TABELLA CALCOLO DIRITTO DI ABITAZIONE/USO (Aggiornamento al 09/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO T - PROSPETTO VALORI IMU COMUNE DI DERUTA (Aggiornamento al 09/06/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio n° 11, composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed una lavanderia. La zona in cui si trova il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è posto nella frazione Casalina 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 il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 11, Sub. 11, Categoria A2, Graffato 473/2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla richiesta della certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5116, rilasciata dal Comune di Deruta in data 18/04/2025, risulta quanto segue: - le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente, sia adottato 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, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, sono interessate dai seguenti: 1 - VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE: ambiti di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua principali di rilevanza territoriale (art 39 , comma 4, punto b del P.T.C.P.) 2 - VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO: non sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo; sono soggette al vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs n° 285/1992 e al DPR n° 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art 100 della L.r. n° 1/2015 rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica. 3 - VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO: 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. 4 - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE: sono soggetti alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP art 39 c.4, punto b 5 - INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA: sono disciplinati: - dal vigente P.R.G. approvato con delibera C.C. n° 5 in data 12/02/2008 ed interessa la zona omogenea o ambito "B2" (tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità medio alta), - dal vigente regolamento comunale per l'attività edilizia che disciplina il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del r.r. n° 2/2015 Titolo I; - 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 (Vedasi All. C: richiesta al Comune di Deruta e risposta in data 18/04/2025) Non è stato richiesto il C.D.U. in quanto gli immobili oggetto di stima sono censiti al C.F. del Comune di Deruta. Per eventuali difformità urbanistiche vedasi la sezione " Regolarità edilizia ".

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T

L'immobile oggetto di stima risulta essere un locale ad uso garage al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio n° 11. La zona in cui si trova l' immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 1, n° 2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 11, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla richiesta della certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5116, rilasciata dal Comune di Deruta in data 18/04/2025, risulta quanto segue: - le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente, sia adottato 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, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, sono interessate dai seguenti: 1 - VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE: ambiti di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua principali di rilevanza territoriale (art 39 , comma 4, punto b del P.T.C.P.) 2 - VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO: non sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo; sono soggette al vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs n° 285/1992 e al DPR n° 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art 100 della L.r. n° 1/2015 rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica. 3 - VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO: 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. 4 - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE: sono soggetti alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP art 39 c.4, punto b 5 - INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA: sono disciplinati: - dal vigente P.R.G. approvato con delibera C.C. n° 5 in data 12/02/2008 ed interessa la zona omogenea o ambito "B2" (tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità medio alta), - dal vigente regolamento comunale per l'attività edilizia che disciplina il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del r.r. n° 2/2015 Titolo I; - 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 (Vedasi All. C: richiesta al Comune di Deruta e risposta in data 18/04/2025) Non è stato richiesto il C.D.U. in quanto gli immobili oggetto di stima sono censiti al C.F. del Comune di Deruta. Per eventuali difformità urbanistiche vedasi la sezione " Regolarità edilizia ".

Prezzo base d'asta: € 70.196,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T

L'immobile oggetto di stima risulta essere un locale ad uso deposito al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio S.n.c. La zona in cui si trova il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è posto nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All.N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 217, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla richiesta della certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5116, rilasciata dal Comune di Deruta in data 18/04/2025, risulta quanto segue: - le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente, sia adottato 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, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, sono interessate dai seguenti: 1 - VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE: ambiti di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua principali di rilevanza territoriale (art 39 , comma 4, punto b del P.T.C.P.) 2 - VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO: non sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo; sono soggette al vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs n° 285/1992 e al DPR n° 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art 100 della L.r. n° 1/2015 rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica. 3 - VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO: 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. 4 - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE: sono soggetti alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP art 39 c.4, punto b 5 - INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA: sono disciplinati: - dal vigente P.R.G. approvato con delibera C.C. n° 5 in data 12/02/2008 ed interessa la zona omogenea o ambito "B2" (tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità medio alta), - dal vigente regolamento comunale per l'attività edilizia che disciplina il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del r.r. n° 2/2015 Titolo I; - 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 (Vedasi All. C: richiesta al Comune di Deruta e risposta in data 18/04/2025) Non è stato richiesto il C.D.U. in quanto gli immobili oggetto di stima sono censiti al C.F. del Comune di Deruta. Per eventuali difformità urbanistiche vedasi la sezione " Regolarità edilizia ".

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T

L'immobile oggetto di stima risulta essere un'area urbana posta in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio Snc. La zona in cui si trova l' immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati

destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All.N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 474, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Destinazione urbanistica: Dalla richiesta della certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5116, rilasciata dal Comune di Deruta in data 18/04/2025, risulta quanto segue: - le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente, sia adottato 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, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, sono interessate dai seguenti: 1 - VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE: ambiti di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua principali di rilevanza territoriale (art 39 , comma 4, punto b del P.T.C.P.) 2 - VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO: non sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo; sono soggette al vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs n° 285/1992 e al DPR n° 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art 100 della L.r. n° 1/2015 rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica. 3 - VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO: 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. 4 - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE: sono soggetti alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP art 39 c.4, punto b 5 - INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA: sono disciplinati: - dal vigente P.R.G. approvato con delibera C.C. n° 5 in data 12/02/2008 ed interessa la zona omogenea o ambito "B2" (tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità medio alta), - dal vigente regolamento comunale per l'attività edilizia che disciplina il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del r.r. n° 2/2015 Titolo I; - 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 (Vedasi All. C: richiesta al Comune di Deruta e risposta in data 18/04/2025) Non è stato richiesto il C.D.U. in quanto gli immobili oggetto di stima sono censiti al C.F. del Comune di Deruta.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3

L'immobile oggetto di stima risulta essere una porzione di fabbricato di civile abitazione al piano terra, primo, secondo e terzo, il tutto posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio n° 11, composto da un vano scala dal piano terra al piano terzo, da un tinello, un soggiorno, un w.c. e tre terrazzi al piano primo, da tre camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un terrazzo al piano secondo e da due soffitte non praticabili al piano terzo. La zona in cui si trova l' immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visivi particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 11, Sub. 12, Categoria A2, Graffato 473/3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla richiesta della certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli effettuata al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5116, rilasciata dal Comune di Deruta in data 18/04/2025, risulta quanto segue: - le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente, sia adottato 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, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, sono interessate dai seguenti: 1 - VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE: ambiti di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua principali di rilevanza territoriale (art 39 , comma 4, punto b del P.T.C.P.) 2 - VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO: non sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo; sono soggette al vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs n° 285/1992 e al DPR n° 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art 100 della L.r. n° 1/2015 rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica. 3 - VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO: 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. 4 - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE: sono soggetti alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP art 39 c.4, punto b 5 - INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA: sono disciplinati: - dal vigente P.R.G. approvato con delibera C.C. n° 5 in data 12/02/2008 ed interessa la zona omogenea o ambito "B2" (tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità medio alta), - dal vigente regolamento comunale per l'attività edilizia che disciplina il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del r.r. n° 2/2015 Titolo I; - 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 (Vedasi All. C: richiesta al Comune di Deruta e risposta in data 18/04/2025) Non è stato richiesto il C.D.U. in quanto gli immobili oggetto di stima sono censiti al C.F. del Comune di Deruta. Per eventuali difformità urbanistiche vedasi la sezione "Regolarità edilizia ".

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T

L'immobile oggetto di stima risulta essere un locale ad uso garage al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio SNC La zona in cui si trova l' immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visivi particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All.N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 473, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla richiesta della certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli effettuata

al Comune di Deruta in data 03/04/2025 protocollata in data 03/04/2025 al n° 5116, rilasciata dal Comune di Deruta in data 18/04/2025, risulta quanto segue: - le aree ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente, sia adottato 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, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, sono interessate dai seguenti: 1 - VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE: ambiti di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua principali di rilevanza territoriale (art 39 , comma 4, punto b del P.T.C.P.) 2 - VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO: non sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo; sono soggette al vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs n° 285/1992 e al DPR n° 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art 100 della L.r. n° 1/2015 rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica. 3 - VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO: 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. 4 - VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE: sono soggetti alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP art 39 c.4, punto b 5 - INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA: sono disciplinati: - dal vigente P.R.G. approvato con delibera C.C. n° 5 in data 12/02/2008 ed interessa la zona omogenea o ambito "B2" (tessuti ed ambiti consolidati prevalentemente residenziali a mantenimento a densità medio alta), - dal vigente regolamento comunale per l'attività edilizia che disciplina il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del r.r. n° 2/2015 Titolo I; - 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 (Vedasi All. C: richiesta al Comune di Deruta e risposta in data 18/04/2025) Non è stato richiesto il C.D.U. in quanto gli immobili oggetto di stima sono censiti al C.F. del Comune di Deruta. Per eventuali difformità urbanistiche vedasi la sezione " Regolarità edilizia ".

Prezzo base d'asta: € 118.380,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.196,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 11, Sub. 11, Categoria A2, Graffato 473/2	Superficie	122,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 14/05/2025, del quale è stato redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera L, risulta che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; ad un esame visivo, non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dagli eventi sismici del agosto/ottobre 2016 e seguenti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio n° 11, composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed una lavanderia. La zona in cui si trova il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è posto nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dalla famiglia del Signor **** Omissis **** soggetto non esecutato ove ha per legge il diritto di abitazione costituito con atto a notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647/21648 e particolare n° 15189/15190. Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/04/2025 protocollata in data 07/04/2025 al n° 72438, a carico di tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di affitto e/o comodati. (Vedasi All. E: richiesta Agenzia delle Entrate e risposta in data 05/05/2025)		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 11, Sub. 4,	Superficie	48,00 mq

	Categoria C6		
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 14/05/2025, del quale è stato redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera L, risulta che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; ad un esame visivo, non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dagli eventi sismici del agosto/ottobre 2016 e seguenti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima risulta essere un locale ad uso garage al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio n° 11. La zona in cui si trova l' immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 1, n° 2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dalla famiglia del Signor **** Omissis **** soggetto non esecutato ove ha per legge il diritto di uso costituito con atto a notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647/21648 e particolare n° 15189/15190. Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/04/2025 protocollata in data 07/04/2025 al n° 72438, a carico di tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di affitto e/o comodati. (Vedasi All. E: richiesta Agenzia delle Entrate e risposta in data 05/05/2025)		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.380,00

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 217, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 14/05/2025, del quale è stato redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera L, risulta che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione per la presenza a livello delle murature perimetrali di alcune lesioni dovute molto probabilmente all'invecchiamento delle strutture murarie (laterizi e legno).		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima risulta essere un locale ad uso deposito al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio S.n.c. La zona in cui si trova il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All.N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 474, Categoria F1	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 14/05/2025, del quale è stato redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera L, risulta che l'area urbana in oggetto non presenta particolari problematiche, ad eccezione della sua precisa localizzazione all'interno della proprietà pignorata recintata mediante rete metallica.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima risulta essere un'area urbana posta in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio Snc. La zona in cui si trova l' immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All.N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dalla famiglia del Signor **** Omissis ****, non esecutato ove ha per legge il diritto di uso costituito con atto a notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647/21648 e particolare n° 15189/15190. Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/04/2025 protocollata in data 07/04/2025 al n° 72438, a carico di tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di affitto e/o comodati. (Vedasi All. E: richiesta Agenzia delle Entrate e risposta in data 05/05/2025)		

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO 11, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 11, Sub. 12, Categoria A2, Graffato 473/3	Superficie	238,00 mq

Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 14/05/2025, del quale è stato redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera L, risulta che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; ad un esame visivo, non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dagli eventi sismici del agosto/ottobre 2016 e seguenti.
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima risulta essere una porzione di fabbricato di civile abitazione al piano terra, primo, secondo e terzo, il tutto posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio n° 11, composto da un vano scala dal piano terra al piano terzo, da un tinello, un soggiorno, un w.c. e tre terrazzi al piano primo, da tre camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un terrazzo al piano secondo e da due soffitte non praticabili al piano terzo. La zona in cui si trova l'immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dalla famiglia del Signor **** Omissis **** figlio del Signor **** Omissis ****, soggetto non esecutato ove ha per legge il diritto di abitazione costituito con atto a notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647/21648 e particolare n° 15189/15190. Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/04/2025 protocollata in data 07/04/2025, al n° 72438, a carico di tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di affitto e/o comodati. (Vedasi All. E: richiesta Agenzia delle Entrate e risposta in data 05/05/2025)

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Deruta (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 473, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 14/05/2025, del quale è stato redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente sotto la lettera L, risulta che il fabbricato in oggetto risulta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; ad un esame visivo, non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dagli eventi sismici del agosto/ottobre 2016 e seguenti, ad eccezione di quanto verrà riportato nella sezione " regolarità edilizia".		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima risulta essere un locale ad uso garage al piano terra posto in Deruta, Loc Casalina, Via S.Gregorio SNC La zona in cui si trova l'immobile in oggetto è posta nella frazione Casalina 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 con visuali particolari dai quali si possono scorgere terreni seminativi, frammisti a colture arboree specializzate quali il nocciolo e aziende agricole con caratteristici fabbricati destinati anche all'allevamento del bestiame, fabbricati ad uso abitativo realizzati attorno agli anni 70/90 in parte ristrutturati e fabbricati unifamiliari e condominiali di recente costruzione ad uso civile abitazione. (Vedasi All.N: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3) 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 dalla quale si accede mediante strade comunali facilmente transitabili.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dalla famiglia del Signor **** Omissis ****, non esecutato ove ha per legge il diritto di uso costituito con atto a notaio Alfredo Caiazza in data 30/08/2018 rep. 47903/25576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/0/2018 al n° 13899 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/09/2018 al generale n° 21647/21648 e particolare n° 15189/15190. Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/04/2025 protocollata in data 07/04/2025 al n° 72438, a carico di tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di affitto e/o comodati. (Vedasi All. E: richiesta Agenzia delle Entrate e risposta in data 05/05/2025)

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PERUGIA il 08/06/2016
Reg. gen. 13589 - Reg. part. 2100
Quota: 1/1
Importo: € 79.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.288,50
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
Data: 14/08/2015
N° repertorio: 2015
N° raccolta: 1784
- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PERUGIA il 13/01/2025
Reg. gen. 868 - Reg. part. 104
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: NOTAIO LEMMI VINCENZO
Data: 19/01/2005
N° repertorio: 34464

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a PERUGIA il 22/02/2024
Reg. gen. 5447 - Reg. part. 4037
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PERUGIA il 08/06/2016
Reg. gen. 13589 - Reg. part. 2100
Quota: 1/1
Importo: € 79.000,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 65.288,50

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA

Data: 14/08/2015

N° repertorio: 2015

N° raccolta: 1784

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a PERUGIA il 13/01/2025

Reg. gen. 868 - Reg. part. 104

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 75.000,00

Rogante: NOTAIO LEMMI VINCENZO

Data: 19/01/2005

N° repertorio: 34464

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PERUGIA il 22/02/2024

Reg. gen. 5447 - Reg. part. 4037

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PERUGIA il 08/06/2016

Reg. gen. 13589 - Reg. part. 2100

Quota: 1/1

Importo: € 79.000,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 65.288,50

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA

Data: 14/08/2015

N° repertorio: 2015

N° raccolta: 1784

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a PERUGIA il 13/01/2025

Reg. gen. 868 - Reg. part. 104

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 75.000,00
Rogante: NOTAIO LEMMI VINCENZO
Data: 19/01/2005
N° repertorio: 34464

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PERUGIA il 22/02/2024
Reg. gen. 5447 - Reg. part. 4037
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PERUGIA il 08/06/2016
Reg. gen. 13589 - Reg. part. 2100
Quota: 1/2
Importo: € 79.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.288,50
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
Data: 14/08/2015
N° repertorio: 2015
N° raccolta: 1784

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PERUGIA il 22/02/2024
Reg. gen. 5447 - Reg. part. 4037
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO 11, PIANO T-1-2-3

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PERUGIA il 08/06/2016
Reg. gen. 13589 - Reg. part. 2100

Quota: 1/1
Importo: € 79.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.288,50
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
Data: 14/08/2015
N° repertorio: 2015
N° raccolta: 1784

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PERUGIA il 13/01/2025
Reg. gen. 868 - Reg. part. 104
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: NOTAIO LEMMI VINCENZO
Data: 19/01/2005
N° repertorio: 34464

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a PERUGIA il 22/02/2024
Reg. gen. 5447 - Reg. part. 4037
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A DERUTA (PG) - VIA S. GREGORIO SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PERUGIA il 08/06/2016
Reg. gen. 13589 - Reg. part. 2100
Quota: 1/1
Importo: € 79.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.288,50
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA
Data: 14/08/2015
N° repertorio: 2015
N° raccolta: 1784
- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PERUGIA il 13/01/2025
Reg. gen. 868 - Reg. part. 104
Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 75.000,00

Rogante: NOTAIO LEMMI VINCENZO

Data: 19/01/2005

N° repertorio: 34464

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PERUGIA il 22/02/2024

Reg. gen. 5447 - Reg. part. 4037

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****