MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

- TRIBUNALE DI SPOLETO -

ESECUZIONE IMMOBILIARE -

R.G.E. n. 146/2023 - G.E.I. Dott. Alberto Cappellini

PERIZIA DI STIMA

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

PREMESSO

Il giorno 11 marzo 2024, il Giudice Dott. Alberto Cappellini, con apposito decreto, ha nominato lo scrivente Massimiliano GALLI, Geometra Libero Professionista, Esperto estimatore per la redazione della perizia di cui l'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, con conferimento incarico a seguito del giuramento di rito in data 2 aprile 2024. Prendendo atto dei quesiti di cui al Decreto di nomina ***(all. 1)***, dopo un accurato esame della documentazione presente nel fascicolo del Tribunale, ai fini di rispondere a quanto richiesto nel predetto decreto, ho iniziato come di seguito le operazioni peritali.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI SVOLTE

- nel verbale di giuramento dell'incarico, ho indicato come data di inizio operazioni peritali, il 07 maggio 2024. Su richiesta del Custode nominato, tale data è stata posticipata al giorno *28 maggio 2024*. A seguito di ciò, in data 18 maggio 2024 ho inviato all'Amministratore Unico della Soc. Esecutata la comunicazione di inizio operazioni peritali, al fine di accedere alla unità immobiliari ricomprese nell' Esecuzione Immobiliare. Al rappresentante del creditore procedente Avv. Paolo Fantusati, al custode I.V.G. di Perugia e alla Società esecutata, tale comunicazione è stata inviata per mezzo PEC, in data 17 maggio 2024. Le comunicazioni sono state ricevute regolarmente dalle parti interessate, ***(all. 2)***;
- alla data prefissata *(28 maggio 2024)*, in presenza del custode nella persona del sig. Fabio Africani, si è svolto l'incontro, ma non è avvenuto l'accesso alle Unità Immobiliari pignorate per l'assenza dell'esecutata, come da verbale ***(all. 3)***;
- vista il mancato accesso, di concerto con il custode e previa le dovute comunicazioni di rito alle parti ***(all. 2)***, in data *21 giugno 2024* è avvenuto l'accesso, alla presenza del Sig.
  incaricato dalla [illegible], Persona Giuridica Locataria delle Unità Immobiliari oggetto di stima direttamente dalla Società esecutata. In tale sopralluogo si sono svolte tutte le operazioni di rilevazione plano-altimetrica e fotografica di una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

parte dei beni interessati dalla stima, ***(all. 3)***. Inoltre il Sig. nel verbale, si è impegnato a trasmettere tutti i contratti di affitto in essere e che interessano le Unità Immobiliari oggetto di stima;

- onorando l'impegno assunto, il sig. in data *24 giugno e 28 giugno 2024*, ha trasmesso i contratti di locazione di cui al precedente punto, ***(all. 4)***;
- in data *22 luglio 2024*, alla presenza degli stessi soggetti presenti al sopralluogo del 21 giugno 2024, sono continuate e completate tutte le operazioni peritali necessarie per poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza dell'Unità Immobiliari oggetto di stima, come indicato nei verbali ***(all. 3)***;
- in data *30 agosto 2024*, ho chiesto una proroga dei termini per la presentazione dell'elaborato peritale che il Giudice con apposito decreto ha concesso in data *06 settembre 2024*;
- dopo un'accurata ricerca dei dati necessari per la richiesta dei titoli abilitativi, in data *03 settembre 2024*, ho inoltrato l'istanza per l'accesso agli atti al Comune di Deruta. La documentazione è stata messa a disposizione dal Comune per la visione e l'acquisizione, solo in data *26 settembre 2024* ***(all. 5)***;
- in data *21 dicembre 2024*, ho richiesto l'atto di provenienza dei beni oggetto di esecuzione al Notaio Dott. Adriano Pischetola di Perugia, che in data *30 dicembre 2024*, ha provveduto ad inviarmi, ***(all. 6)***;

in più fasi ho effettuato tutti gli approfondimenti necessari per la redazione della perizia, ivi comprese le visure ipo-catastali dei beni all'ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Perugia;

P E R T A N T O

esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi e dopo un esame approfondito dei contratti di locazione, della documentazione urbanistica e catastale, graficizzato e determinato la consistenza delle Unità Immobiliari, visionato tutta la documentazione in atti, espongo come di seguito, il risultato del mio lavoro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA E DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Le Unità Immobiliari oggetto di stima, sono parte di un complesso immobiliare residenziale costituito da due edifici *(uno bifamiliare e l'altro plurifamiliare)*, ubicato nel Comune di Deruta – Strada del Fosso della Rena n. 36-38-42, in zona semi-collinare, nelle immediate vicinanze dello svincolo di Deruta sulla S.S. E45 e sono così individuate:

LOTTO N. 1

- appartamento in una porzione del piano terra dell'edificio plurifamiliare con annessa corte esclusiva, avente l'accesso indipendente dall'esterno dello stabile al civico n. 36, con annesso garage al piano primo sottostrada, al quale si accede dalla corsia condominiale coperta;

PROPRIETA' -

-

Nel **N.C.E.U.** del Comune di DERUTA:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
5	1390	6	C/6	4	Mq. 23	€. 32,07
5	1390 1399	7	A/2	2	V. 5,5	€. 440,28

Confinanti: Zone condominiali per più lati, [redacted], salvo altri.

Il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) alle Unità Immobiliari facenti parte del **LOTTO N. 1** è la *particella 1390 sub 14* (aree esterne, corsia condominiale al piano primo sottostrada).

****

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

LOTTO N. 2

- appartamento in una porzione del piano primo e secondo dell'edificio plurifamiliare, con accesso indipendente dall'esterno dello stabile al civico n. 38/b, attraverso una scala comune solo con l'appartamento adiacente sullo stesso piano, con annesso garage al piano primo sottostrada, al quale si accede dalla corsia condominiale coperta;

PROPRIETA':
-

Nel **N.C.E.U.** del Comune di DERUTA:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
5	1390	11	A/2	2	V. 6,5	€. 520,33
5	1390	12	C/6	4	Mq. 15	€. 20,92

Confinanti: Zone comuni e condominiali per più lati, [redacted]a, salvo altri.

I Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) alle Unità Immobiliari facenti parte del **LOTTO N. 2** sono la *particella 1390 sub 14* (aree esterne, corsia condominiale al piano primo sottostrada), e la *particella 1390 sub 15*, (scala comune ai sub 11-13 della particella 1390).

****

LOTTO N. 3

- appartamento in una porzione del piano primo e secondo dell'edificio plurifamiliare, con accesso indipendente dall'esterno dello stabile al civico n. 38/a, attraverso una scala comune solo con l'appartamento adiacente sullo stesso piano, con annesso garage al piano primo sottostrada, al quale si accede dalla corsia condominiale coperta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

PROPRIETA':
-

Nel **N.C.E.U.** del Comune di DERUTA:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
5	1390	10	C/6	4	Mq. 22	€. 30,68
5	1390	13	A/2	2	V. 5,5	€. 440,28

Confinanti: Zone comuni e condominiali per più lati, [redacted], salvo altri.

I Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) alle Unità Immobiliari facenti parte del **LOTTO N. 3** sono la *particella 1390 sub 14* (aree esterne, corsia condominiale al piano primo sottostrada), e la *particella 1390 sub 15*, (scala comune ai sub 11-13 della particella 1390).

****

LOTTO N. 4

- porzione di edificio bifamiliare, che si sviluppa su un piano terra ed un piano primo, con corte esterna scoperta esclusiva che garantisce l'accesso autonomo dall'esterno alla proprietà, al civico n. 42;

PROPRIETA'·
-

Nel **N.C.E.U.** del Comune di DERUTA:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
5	1388 1415	1	A/2	2	V. 6,0	€. 480,30

Confinanti: Zone comuni e condominiali per più lati, [redacted], salvo altri.

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

Il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) all' Unità Immobiliare facenti parte del **LOTTO N. 4,** è la *particella 1416* (spazio di manovra comune con il sub 2 della particella 1388).

Vengono allegate **(all. 7)** *le visure e le planimetrie catastali esistenti in atti, che evidenziano le Unità Immobiliari pignorate e che costituiscono i singoli lotti di vendita individuati.*

****

DESCRIZIONE DEI BENI – ASPETTI CONDOMINIALI – CONFORMITA' URBANISTICA – CONFORMITA' CATASTALE

DESCRIZIONE DEI BENI.

Preliminarmente viene precisata la scelta di creare 4 Lotti di vendita dei beni ricompresi nell'Esecuzione Immobiliare. Trattasi di appartamenti autonomi in grado di garantire un reddito a sè stante (come provato anche dai contratto di affitto in essere dei quali si parlerà successivamente), con rispettivi garage per tre appartamenti, anch'essi autonomi. La scelta effettuata dallo scrivente consente una agevole futura vendita, essendo il valore di ogni singolo lotto molto appetibile dall'attuale mercato immobiliare. Inoltre risulta più semplice trovare sul mercato immobiliare quattro potenziali acquirenti interessati ad investire per ogni singolo valore dei lotti che un potenziale acquirente interessato ad investire una somma di denaro pari al valore totale degli immobili in esame.

I beni oggetto di stima, consistono in:

- Tre unità immobiliari abitative con annessi tre garage facenti parte dell'edificio plurifamiliare;
- Una unità immobiliare abitativa facente parte dell'edificio bifamiliare.

Poiché le caratteristiche generali delle Unità Immobiliari sono similari, essendo i due edifici edificati nello stesso periodo, si procederà ad una descrizione che avrà valore per tutte le Unità Immobiliari in esame. Il dettaglio di alcune caratteristiche specifiche per ogni Unità Immobiliare, verrà effettuato nel fascicolo di ciascun lotto di vendita individuato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

Gli edifici *(plurifamiliare e bifamiliare)*, sono stati edificati con una struttura in conglomerato cementizio armato, tamponatura in laterizio e finitura esterna delle facciate effettuata con intonaco tinteggiato. Sono presenti dei rilievi con mattoni a vista sugli angoli degli edifici, sul perimetro delle aperture esterne, sulle canne fumarie e in alcuni zone delle facciate. La struttura del tetto, a falde inclinate, è in legno lamellare a vista dall'interno e il manto di copertura è in laterizio con tegole a coppetto alla "romana". Lo sporto di gronda è con zampini in legno, i canali di gronda e i discendenti sono in rame. Le aperture esterne sono con infissi in legno e vetro termico, protette da oscuranti tipo "persiana" con lamelle fisse. I parapetti dei balconi e terrazzi sono in parte con muratura e in parte con balaustre in metallo. I due edifici sono circoscritti da recinzioni con muretto e balaustra in metallo, decorate con siepi. Le aree esterne pedonali e carrabili sono pavimentate con betonelle da esterno, mentre le altre porzioni di aree esterne hanno un impianto con prato. In generale esternamente gli immobili si presentano in buono stato di conservazione e gradevolmente apprezzabili per quanto riguarda l'aspetto estetico/architettonico. Internamente le unità immobiliari presentano tutte le stesse finiture, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in monocottura, porte interne in legno tamburato e le soglie con gli stipiti delle porte di accesso, sono in marmo tipo travertino. Fà eccezione la pavimentazione delle camere dell'appartamento che identifica il LOTTO 1, dove è presente il parquet. Anche le scale interne, là dove presenti, hanno lo stesso rivestimento delle soglie delle finestre e degli stipiti delle porte. L'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni Unità Immobiliare abitativa ed è costituito da pannelli radianti a pavimento alimentati da appositi generatori di calore. L'impianto elettrico e del tipo sfilabile, ed è funzionante in regola con le normative vigenti al momento della realizzazione. Sono state rinvenute le certificazioni di conformità all'interno della documentazione depositata al Comune di Deruta per la richiesta dell'agibilità.
Dal sopralluogo sono emerse alcune anomalie segnalate dai conduttori degli appartamenti tra le quali il malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento a pavimento, alcune visibili infiltrazioni localizzate dal tetto *(in particolare in corrispondeza dei lucernari)* e l'impianto del solare termico non funzionante. Senza entrare nel dettaglio per ogni Unità Immobiliare sui costi di ripristino di tali anomalie in quanto trattasi di interventi di riparazione che rientrano nell'ordinaria manutenzione, al fine di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

dare la giusta considerazione a tali aspetti nella determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari che costituiscono ciascun LOTTO di vendita, detto valore verrà decurtato in modo forfettario con una percentuale stimata con opportuna analisi, del 4% *(quattropercento)* sul valore di mercato finale.
Anche i locali garage al piano primo sottostrada dell'edificio plurifamiliare, hanno una pavimentazione con piastrelle di monocottura, una finestra a "bocca di lupo", la chiusura dell'accesso carrabile è con porta in metallo del tipo "basculante".

Per quanto riguarda le superfici delle Unità Immobiliari si rimanda al successivo capitolo *"determinazione del più probabile valore di mercato"* e alle planimetrie reali, scaturite da un accurato rilievo plano-altimetrico sui luoghi, la cui tavola grafica è inserita in ogni rispettivo fascicolo dei LOTTI di vendita. Viene allegata alla presente perizia un'ampia documentazione fotografica delle Unità Immobiliari che costituiscono ciascun LOTTO individuato, ***(all. 8)***.

ASPETTI CONDOMINIALI.

Per quanto riguarda il presente paragrafo, come già detto, le Unità Immobiliari sono parte di un edificio plurifamiliare con accessi indipendenti e parte di un edificio bifamiliare, sempre con accessi indipendenti. Poiché come dichiarato dal Sig. Cafora Marco nel verbale di sopralluogo del 21 giugno 2024, non vi è un amministratore di condominio, né sono state redatte le tabelle millesimali ancor meno un regolamento di condominio, gli aspetti condominiali sono regolati come previsto dal codice civile in materia.

CONFORMITA' URBANISTICA.

Per quanto concerne il presente argomento, dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Deruta, è risultato che il complesso immobiliare formato da un edificio Bifamiliare ed uno Plurifamiliare, è stato edificato con:

- Permesso di Costruire n. ***47*** del ***01/12/2009*** – prot. ***4257;***
- Permesso di Costruire in variante n. ***46*** del ***22/07/2011*** – prot. ***5767;***
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. ***1413*** del ***28/01/2010;***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

- Richiesta del certificato di agibilità per l'edificio plurifamiliare prot. ***3666*** del ***30/03/2012.***

Nell'atto di acquisto delle Unità Immobiliari, viene indicato anche che è stata effettuata una richiesta del certificato di agibilità per l'edificio bifamiliare in data ***22/07/2011,*** ma tale richiesta, dall'accesso agli atti effettuata al Comune di Deruta, non è stata rinvenuta.

Da quanto visionato in sede di sopralluogo e dalla documentazione acquisita con l'accesso agli atti, per quanto riguarda le Unità Immobiliari ricomprese nei **LOTTI N. 1-3**, non avendo riscontrato l'esecuzione di opere che avrebbero dovuto essere interessate da opportune autorizzazioni, successivamente all'agibilità, si può dichiarare la *conformità urbanistica*.

Per quanto riguarda le Unità Immobiliari ricomprese nel **LOTTO N. 2**, la *conformità urbanistica può essere dichiarata* previa lo smontaggio della tettoia che copre il terrazzo al piano primo in quanto *opera non sanabile* sia perché necessita l'autorizzazione del condominio che ad oggi non risulta, sia perché l'opera così come è stata realizzata, non ha le caratteristiche di cui all'art 21 del R.R. 2/2015 Umbria in materia di edilizia *(opere pertinenziali)*. Il costo dello smontaggio comprensivo di tutti gli oneri, viene forfettariamente stimato in *€. 2.000,00*, importo che verrà detratto dalla valutazione finale delle Unità Immobiliari appartenenti al lotto.

Per quanto riguarda l'Unità Immobiliare ricompra nel **LOTTO N. 4**, la *conformità urbanistica non può essere dichiarata* in quanto è presente una tettoia al piano terra ancorata alla soletta del terrazzo del piano primo, che *non è sanabile* sia perché necessita dell'autorizzazione dei confinanti che ad oggi non risulta, sia perché l'opera così come è stata realizzata, non ha le caratteristiche di cui all'art 21 del R.R. 2/2015 Umbria in materia di edilizia *(opere pertinenziali)*. Pertanto dovrà essere rimossa con un costo, comprensivo di tutti gli oneri, forfettariamente stimato, in *€. 1.300,00*, importo che verrà detratto dalla valutazione finale delle Unità Immobiliari appartenenti al lotto. Inoltre nell'ultimo titolo abilitativo, sui balconi del piano primo, erano previste delle fioriere che, non essendo realizzate, lo stato di fatto dei parapetti dei balconi sui prospetti dell'edificio rilevato, è diverso da quanto graficizzato nell'elaborato grafico dell' ultimo titolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

abilitativo, essendo esistenti le balaustre in ferro anziché parapetti in muratura come da progetto. Tale fattore comporta una difformità che per essere sanata è necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia, per un importo stimato da sostenere, comprensivo di tutti gli oneri, pari ad *€. 3.500,00*. In ultimo, sempre nel grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo, al piano terra di detta Unità Immobiliare, è presente un tramezzo *(separazione tra soggiorno/pranzo e cucina)* che non è stato rilevato dal sopralluogo e non risulta presente neppure sulle planimetrie catastali redatte successivamente alla fine dei lavori. Da questo si può desumere detto tramezzo non è stato mai realizzato. Poiché trattasi di opera interna, all'epoca dei lavori si configurava come opera libera sia dal punto di vista edilizio che strutturale ai sensi dell'art. 7 della L.R. 1/2004 come modificata in data 22/09/2011. Pertanto non si ritiene che tale opera costituisca una difformità urbanistica.

La documentazione estratta dagli atti del Comune di Deruta citata nel presente capitolo, costituisce l'allegato ***(all. 5)*** della presente perizia.

CONFORMITA' CATASTALE.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita, è emersa l'esistenza delle planimetrie catastali e la correttezza dell'intestazione della ditta in visura ***(all. 7)***. Dall'esame dello stato di fatto rilevato sui luoghi parificato alle planimetrie catastali estratte dall'Agenzia delle Entrate di Perugia – sezione territorio, dette planimetrie sono conformi allo stato di fatto delle Unità Immobiliari visionate e rilevate in sede di sopralluogo.

Pertanto può essere dichiarata la *conformità catastale.*

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – STATO OCCUPAZIONALE

Per quanto riguarda il presente capitolo, tutte le note di trascrizione, iscrizioni relative alle Unità Immobiliari oggetto di stima, nel ventennio, per facile lettura vengono di seguito descritte. La risultanza di quanto elencato è data dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e dalla certificazione "ipo-catastale storico-ventennale", a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini, presente nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare. Nell'elencare i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

soggetti a favore e contro sia nelle trascrizioni che nelle iscrizioni, si omettono i dati anagrafici, in quanto già citati nella relazione notarile.

TRASCRIZIONI:

- trascrizione reg. part. n. 20701-20702 *(servitù di attingimento e di passaggio)* del 16/12/2009, dell'atto di compravendita, in data 02/12/2009 Notaio dott. Adriano Pischetola di Perugia, rep. 28876/7489, *a favore* della dante causa dell'esecutata e *contro* .
- trascrizione reg. part. n. 2871-2872 *(servitù di passaggio pedonale e carrabile)* del 18/02/2011, dell'atto di permuta, in data 03/02/2011 Notaio dott. Marco Carbonari di Perugia, rep. 73975/21365, *a favore e contro* dante causa dell'esecutata e a favore e *contro* altri soggetti *(vedi atto di acquisto della allegato 6)*;
- trascrizione reg. part. n. 11791 del 16/07/2012, dell'atto di compravendita, in data 27/06/2012 Notaio dott. Adriano Pischetola di Perugia, rep. 31169/8643, *a favore* della Soc. *(trascrizione non allegata in quanto è all'allegato l'atto di provenienza)*;
- trascrizione reg. part. n. 25185 del 13/12/2023, del Verbale di Pignoramento Immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto, rep. 2202 del 29/11/2023, *a favore* di S.r.l. *(trascrizione non allegata in quanto già presente nel fascicolo del Tribunale).*

ISCRIZIONI:

- iscrizione reg. part. 449 del 28/01/2010, *(annotazione reg. part. 2750 del 07/07/2011)* dell'atto di ipoteca volontaria per concessione mutuo fondiario, in data 26/01/2010, Notaio Dott. Adriano Piscetola di Perugia, rep. 29005/7572, a *favore* di S.p.a., *contro* dante causa dell'esecutata *(si precisa che ha seguito di annotazioni di restrizione e frazionamento in quota del mutuo, gli importi gravanti sulle Unità Immobiliari oggetto di stima, sono correttamente indicati nell'atto di trasferimento del 27/06/2012*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

all. 6, nel capitolo del prezzo, gravante sui subalterni della particella 1390-1399);

- iscrizione reg. part. 1775 del 21/06/2012, dell'atto di ipoteca volontaria per concessione mutuo fondiario, in data 16/06/2012, Notaio Dott. Adriano Piscetola di Perugia, rep. 31150/8628, a *favore* di . , dante causa dell'esecutata *(gli importi gravanti sulle Unità Immobiliari oggetto di stima, sono correttamente indicati nell'atto di trasferimento del 27/06/2012 all. 6, nel capitolo del prezzo, gravante sulla particella 1388 sub 1 graffata con la 1415);*

Vengono allegate le note di trascrizioni e iscrizioni sopra indicate, scaturite dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare ***(all. 9)***. La relazione notarile non viene allegata in quanto trovasi depositata all'interno del fascicolo del Tribunale.

STATO OCCUPAZIONALE – VINCOLI MATRIMONIALI

Per quanto concerne lo stato occupazionale, le Unità Immobiliari oggetto di stima *sono occupate da persone e cose,* in forza dei seguenti contratti di locazione:

- Contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data **07/01/2023**, *(parte locatrice),* e *(parte conduttrice),* che riguarda tutte le Unità Immobiliari oggetto di stima. Il canone di locazione è indicato in €. 10.988,00 annui da corrispondere in unica soluzione, con decorrenza dal 09/01/2023 e scadenza 08/01/2027. Tra le varie clausole indicate nel contratto vi è quella del diritto di prelazione in caso di vendita e il diritto di sublocazione di tutti gli immobili.
- Contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data **09/01/2023**, tra *locatrice),* e il *(parte conduttrice),* che riguarda le Unità Immobiliari oggetto di stima di cui al **LOTTO N. 1** di vendita. Il contratto è registrato a Perugia in data 25/01/2023 al n. 850 serie 3T. Il canone di locazione è indicato in €. 4.800,00 annui da corrispondere in €. 400,00 mensili, con decorrenza dal 10/01/2023 e scadenza 09/01/2027. Tra le varie clausole indicate nel contratto vi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

è quella di non concedere il diritto di prelazione in caso di vendita alla parte conduttrice.

- Contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data **09/01/2023**, tra *(parte locatrice)*, e la che riguarda le Unità Immobiliari oggetto di stima di cui al **LOTTO N. 2** di vendita. Il contratto è registrato a Perugia in data 25/01/2023 al n. 868 serie 3T. Il canone di locazione è indicato in €. 4.320,00 annui, oltre I.V.A., da corrispondere in €. 360,00 mensili, oltre I.V.A., con decorrenza dal 10/01/2023 e scadenza 09/01/2027. Tra le varie clausole indicate nel contratto vi è quella di non concedere il diritto di prelazione in caso di vendita alla parte conduttrice.
- Contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data **09/01/2023**, tra *locatrice)*, e il *(parte conduttrice)*, che riguarda le Unità Immobiliari oggetto di stima di cui al **LOTTO N. 3** di vendita. Il contratto è registrato a Perugia in data 25/01/2023 al n. 845 serie 3T. Il canone di locazione è indicato in €. 4.500,00 annui da corrispondere in due rate di €. 2.250,00 ciascuna, con decorrenza dal 10/01/2023 e scadenza 09/01/2027. Tra le varie clausole indicate nel contratto vi è quella di non concedere il diritto di prelazione in caso di vendita alla parte conduttrice.
- Contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data **09/01/2023**, tra *locatrice)*, e la 09/10/1968 *(parte conduttrice)*, che riguarda le Unità Immobiliari oggetto di stima di cui al **LOTTO N. 4** di vendita. Il contratto è registrato a Perugia in data 25/01/2023 al n. 859 serie 3T. Il canone di locazione è indicato in €. 6.840,00 annui da corrispondere in €. 570,00 mensili, con decorrenza dal 10/01/2023 e scadenza 09/01/2027. Tra le varie clausole indicate nel contratto vi è quella di non concedere il diritto di prelazione in caso di vendita alla parte conduttrice.

I contratti di locazione in essere e sopra indicati, vengono allegati alla presente perizia ***(all. 4)***.

Da ispezioni effettuate, sulle Unità Immobiliari pignorate *non risultano* trascritti vincoli e/o divisioni patrimoniali derivanti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

da separazioni coniugali. Nei verbali di sopralluogo, ogni conduttore ha dichiarato il proprio stato civile.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché i beni dovranno essere posti in vendita nel breve periodo, per la stima si adotterà il ***metodo di confronto MCA*** (stima comparativa) riferito principalmente al prezzo di mercato attualmente corrente, determinato dalla parificazione tra varie compravendite similari effettuate di recente nella zona dove sono ubicati i beni. Tale metodo tende ad individuare il *livello di prezzo di mercato* descritto come livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *"Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato".*
Con tali finalità sono stati individuati degli elementi che chiamiamo *"comparabili"*, dettati da compravendite avvenute per immobili con caratteristiche generali che hanno delle similitudini con i beni oggetto della presente perizia. Di seguito vengono elencati i comparabili rilevati:

- Immobile in cat. A/2 *(oltre pertinenze)*, compravenduto con atto Notaio Dott. Luigi Vaccaro in data 06/03/2019, rep. 2754/1751, al prezzo di €. 112.000,00, ubicato in Comune di Deruta, Via del Raku, identificato al N.C.E.U. al foglio n. 12, part. 1506/7 *(identificativo principale dell'abitazione)*, con una superficie catastale totale o commerciale di mq. 112,72 (misurata ai sensi dell'All. "C" del D.P.R. 138/1998);
- Immobile in cat. A/2 *(oltre pertinenze)*, compravenduto con atto Notaio Dott. Alfredo Caiazza in data 12/04/2021, rep. 50829/27900, al prezzo di €. 105.000,00, ubicato in Comune di Deruta, Via del Raku, identificato al N.C.E.U. al foglio n. 12, part. 1456/38 *(identificativo principale dell'abitazione)*, con una superficie catastale totale o commerciale di mq. 106,95 (misurata ai sensi dell'All. "C" del D.P.R. 138/1998);
- Immobile in cat. A/2 *(oltre pertinenze)*, compravenduto con atto Notaio Dott. Luigi Vaccaro in data 27/04/2022, rep. 4769/3191, al prezzo di €. 65.994,00, ubicato in Comune di Deruta, Via dell'Engobbio, identificato al N.C.E.U. al foglio n. 12, part. 1358/35 *(identificativo principale dell'abitazione)*, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

una superficie catastale totale o commerciale di mq. 64,00 (misurata ai sensi dell'All. "C" del D.P.R. 138/1998);

- Immobile in cat. A/2 *(oltre pertinenze)*, compravenduto con atto Notaio Dott. Marco Carbonari in data 25/03/2021, rep. 81180/25823, al prezzo di €. 250.000,00, ubicato in Comune di Deruta, Via dell'Engobbio, identificato al N.C.E.U. al foglio n. 12, part. 1615/5 *(identificativo principale dell'abitazione)*, con una superficie catastale totale o commerciale di mq. 207,55 (misurata ai sensi dell'All. "C" del D.P.R. 138/1998).

La media ponderata dei valori rilevati con i comparabili sopra elencati e di circa €. 1.100,00/mq.. Tale valore sarà aumentato con l'applicazione di correttivi, in funzione delle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari esaminate con la presente stima, caratteristiche specifiche diverse da quelle presenti sugli immobili oggetto di comparazione. L'indice di prestazione energetica rilevato dai rogiti di compravendita dei comparabili considerati, in media è più basso di quello delle Unità Immobiliari in esame che, per quelle ricomprese nei LOTTI N. 2-3-4, è risultato essere classe "C", mentre per l'Unità Immobiliare ricompresa nel LOTTO N. 1 è risultato essere classe "B". Pertanto l'aumento percentuale sul valore sopra rilevato *(€. 1.100,00/mq)* per la diversa classificazione energetica è del 15%, determinando il valore di mercato **€. 1.250,00/mq**. arr.to, da considerare per la stima dei beni ricompresi nei *LOTTI N. 1-2-3*. Per quanto riguarda l'Unità Immobiliare inserita nel LOTTO N. 4, poiché trattasi di una porzione di edificio bifamiliare *(gli immobili presi come comparazione sono tutti appartamenti in edifici plurifamiliari)* avendo una maggiore autonomia, migliore distribuzione e ampiezza dei locali, si ritiene che debba essere applicata un'ulteriore maggiorazione percentuale sempre del 15% sul valore medio di mercato. Pertanto applicando tale percentuale *(15%)* al valore predeterminato *(€. 1.250,00/mq.)* si determina il valore di mercato da considerare per la stima della Unità Immobiliare inserita nel *LOTTO N. 4*, in €. **1.450,00/mq.** arr.to. Al fine di avere un riscontro più preciso possibile sui valori di mercato determinati con il *metodo di confronto MCA*, l'indagine si è estesa anche attraverso gli operatori di mercato della zona che per le Unità Immobiliari in esame, a fronte delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e in particolare a fronte dell'ubicazione a "mezzacosta", godendo di una vista e vivibilità diversa da immobili ubicati in pianura, hanno confermato i valori di mercato €./mq. determinati analiticamente.

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

Il riferimento moltiplicatore per la determinazione del valore, è il metro quadrato di superficie lorda *(superficie commerciale)* considerando per il calcolo gli spessori delle murature fino a cm. 30. Alle superfici accessorie, sarà applicato un valore ridotto come di seguito specificato:

- per la superficie dei terrazzi e balconi, il valore al metro quadrato è stato determinato sulla base del **20%** di quanto stabilito per la superficie abitativa;
- per la superficie dei garages, il valore al metro quadrato è stato determinato sulla base del **45%** circa, di quanto stabilito per la superficie abitativa;
- per i sottottetti, essendo funzionali per il rispettivo ambiente, il valore al metro quadrato è stato determinato sulla base del **15%** circa di quanto stabilito per la superficie abitativa;
- per la superficie della corte esterna esclusiva, il valore al metro quadrato è stato determinato sulla base del **10%** di quanto stabilito per la superficie abitativa;

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

In considerazione di quanto esposto nei precedenti capitoli della presente relazione, in particolare ai capitoli *"criteri di stima adottati"* si andrà a determinare il più probabile valore di mercato con riferimento alla consistenza indicata nell'elaborato grafico inserito in ogni fascicolo dei singoli lotti. Si riporta anche una breve descrizione delle Unità Immobiliari che costituisco ciascun lotto, rimandando per il dettaglio delle caratteristiche, al fascicolo specifico.

LOTTO N. 1

- appartamento in una porzione del piano terra dell'edificio plurifamiliare con annessa corte esclusiva, avente l'accesso indipendente dall'esterno dello stabile al civico n. 36, in Comune di Deruta – Strada del Fosso della Rena, con annesso garage al piano primo sottostrada, al quale si accede dalla corsia condominiale coperta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

Nel **N.C.E.U.** del Comune di DERUTA:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
5	1390	6	C/6	4	Mq. 23	€. 32,07
5	1390 1399	7	A/2	2	V. 5,5	€. 440,28

Le superfici sono calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e dettagliata nell'elaborato grafico inserito nel fascicolo del lotto, per facile lettura vengono riepilogate di seguito con schema tabellare e riferimenti letterali, che nella determinazione del valore, lettera per lettera, trovano facile riscontro e comparazione.

Pertanto:

a) superficie abitativa ai fini della stima mq. 79,00;
b) superficie della corte esclusiva mq. 18,00;
c) superficie del garage ai fini della stima mq. 31,00.

DETERMINAZIONE VALORE:

a) mq. 79,00 x €. 1250,00= €. 98.750,00=
b) mq. 18,00 x €. 125,00= €. 2.250,00=
c) mq. 31,00 x €. 560,00= €. 17.360,00=
Sommano …… €. 118.360,00=

Viene applicata la detrazione prevista nel punto "*descrizione dei beni*", pari al 4% per la riparazione delle anomalie riscontrate.

€. 118.360,00 – 4%= €. 113.625,60

VALORE FINALE DEL LOTTO N. 1 arr.to: €. 113.500,00=.

****

LOTTO N. 2

- appartamento in una porzione del piano primo e secondo dell'edificio plurifamiliare, in Comune di Deruta – Strada del Fosso della Rena al civico n. 38/b, con accesso indipendente dall'esterno dello stabile, attraverso una scala comune solo con l'appartamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

adiacente sullo stesso piano, con annesso garage al piano primo sottostrada, al quale si accede dalla corsia condominiale coperta;

Nel **N.C.E.U.** del Comune di DERUTA:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
5	1390	11	A/2	2	V. 6,5	€. 520,33
5	1390	12	C/6	4	Mq. 15	€. 20,92

Le superfici sono calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e dettagliata nell'elaborato grafico inserito nel fascicolo del lotto, per facile lettura vengono riepilogate di seguito con schema tabellare e riferimenti letterali, che nella determinazione del valore, lettera per lettera, trovano facile riscontro e comparazione.

Pertanto:

a) superficie abitativa ai fini della stima mq. 94,50;
b) superficie dei terrazzi ai fini della stima mq. 26,00;
c) superficie del garage ai fini della stima mq. 20,00;
d) Superficie dei sottotetti per la stima mq. 7,00.

DETERMINAZIONE VALORE:

a) mq. 94,50 x €. 1250,00= €. 118.125,00=
b) mq. 26,00 x €. 250,00= €. 6.500,00=
c) mq. 20,00 x €. 560,00= €. 11.200,00=
d) mq. 7,00 x €. 185,00= €. 1.295,00=
Sommano ..... €. 137.120,00=

Vengono applicate le seguenti detrazioni:

- quella prevista nel punto *"descrizione dei beni"*, pari al *4%* per la riparazione delle anomalie riscontrate;
- quelle previste per conseguire la conformità urbanistica pari ad *€. 2.000,00.*

€. 137.120,00 – 4% - €. 2.000,00 = €. 129.635,20

VALORE FINALE DEL LOTTO N. 2 arr.to: €. 129.500,00=.

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

LOTTO N. 3

- appartamento in una porzione del piano primo e secondo dell'edificio plurifamiliare, in Comune di Deruta - Strada del Fosso della Rena al civico n. 38/a con accesso indipendente dall'esterno attraverso una scala comune solo con l'appartamento adiacente sullo stesso piano, con annesso garage al piano primo sottostrada, al quale si accede dalla corsia condominiale coperta;

Nel **N.C.E.U.** del Comune di DERUTA:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
5	1390	10	C/6	4	Mq. 22	€. 30,68
5	1390	13	A/2	2	V. 5,5	€. 440,28

Le superfici sono calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e dettagliata nell'elaborato grafico inserito nel fascicolo del lotto, per facile lettura vengono riepilogate di seguito con schema tabellare e riferimenti letterali, che nella determinazione del valore, lettera per lettera, trovano facile riscontro e comparazione.

Pertanto:

a) superficie abitativa ai fini della stima mq. 87,00;
b) superficie dei terrazzi ai fini della stima mq. 16,00;
c) superficie del garage ai fini della stima mq. 27,00;
d) Superficie dei sottotetti per la stima mq. 7,00.

DETERMINAZIONE VALORE:

a) mq. 87,00 x €. 1250,00= €. 108.750,00=
b) mq. 16,00 x €. 250,00= €. 4.000,00=
c) mq. 27,00 x €. 560,00= €. 15.120,00=
d) mq. 7,00 x €. 185,00= €. 1.295,00=
Sommano ..... €. 129.165,00=

Viene applicata la detrazione prevista nel punto "*descrizione dei beni*", pari al 4% per la riparazione delle anomalie riscontrate.

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

€. 129.165,00 – 4% = €. 123.998,40

VALORE FINALE DEL LOTTO N. 3 arr.to: €. 124.000,00=.

****

LOTTO N. 4

- porzione di edificio bifamiliare, che si sviluppa su un piano terra ed un piano primo, con corte esterna scoperta esclusiva che garantisce l'accesso autonomo dall'esterno alla proprietà, in Comune di Deruta – Strada del Fosso della Rena al civico n. 42;

Nel **N.C.E.U.** del Comune di DERUTA:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
5	1388 1415	1	A/2	2	V. 6,0	€. 480,30

Le superfici sono calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e dettagliata nell'elaborato grafico inserito nel fascicolo del lotto, per facile lettura vengono riepilogate di seguito con schema tabellare e riferimenti letterali, che nella determinazione del valore, lettera per lettera, trovano facile riscontro e comparazione.

Pertanto:

a) superficie abitativa ai fini della stima mq. 122,00;
b) superficie dei balconi ai fini della stima mq. 25,00;
c) superficie della corte esterna per la stima mq. 171,00;

DETERMINAZIONE VALORE:

a) mq. 122,00 x €. 1450,00= €. 176.900,00=
b) mq. 25,00 x €. 290,00= €. 7.250,00=
c) mq. 171,00 x €. 145,00= €. 24.795,00=
Sommano …… €. 208.945,00=

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

Vengono applicate le seguenti detrazioni:

- quella prevista nel punto *"descrizione dei beni"*, pari al *4%* per la riparazione delle anomalie riscontrate;
- quelle previste per conseguire la conformità urbanistica pari ad *€. 4.800,00*.

€. 208.945,00 – 4% - 4.800,00 = €. 195.787,20

VALORE FINALE DEL LOTTO N. 4 arr.to: €. 195.500,00=.

****

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto, si ritiene di valutare i beni della Società esecutata e ricompresi nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, come segue:

- **LOTTO N. 1: Valore €. 113.500,00=**
- **LOTTO N. 2: Valore €. 129.500,00=**
- **LOTTO N. 3: Valore €. 124.000,00=**
- **LOTTO N. 4: Valore €. 195.500,00=**

Pertanto il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, sommando il valore dei singoli lotti di vendita individuati è di ***€. 562.500,00=*** **(cinquecentosessantaduemilacinquecentoeuro/00).**

Ill.mo Giudice, tanto era doveroso per l'espletamento dell'incarico affidatoMI.

Spoleto, 09 gennaio 2025.

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

ALLEGATI:

- nomina esperto (all. 1);
- lettere di convocazione inizio operazioni peritali con raccomandata e ricevute (all. 2);
- verbale sopralluogo e accesso agli immobili (all. 3);
- contratti di locazione (all. 4);
- documentazione urbanistica (all. 5);
- atto di provenienza dei beni (all. 6);
- visure e planimetrie catastali (all. 7);
- documentazione fotografica dei beni (all. 8);
- trascrizioni e iscrizioni esistenti (all. 9);

N.B. Gli elaborati grafici delle Unità Immobiliari sono allegati nei rispettivi fascicoli di ogni singolo LOTTO di vendita.

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

LOTTO N. 1

FASCICOLO

Le Unità Immobiliari costituenti il presente LOTTO, sono parte di edificio plurifamiliare ubicato nel Comune di Deruta – Strada del Fosso della Rena in zona semi-collinare con l'accesso al civico n. 36. Le Unità Immobiliari sono le seguenti:

- ***appartamento*** residenziale in una porzione del piano terra avente una superficie commerciale lorda di ***mq. 79,00,*** con annessa corte esclusiva di ***mq. 18,00***, dalla quale si accede garantendo all'appartamento l'ingresso indipendente dagli altri appartamenti dell'edificio. L'alloggio è costituito da due camere da letto, locale soggiorno/pranzo con angolo cottura, un bagno, una loggia e una scala interna che permette il collegamento con il garage al piano primo sottostrada;
- ***garage*** al piano primo sottostrada, avente una superficie commerciale lorda di ***mq. 31,00***, con piccolo bagno di servizio. Si accede al garage dalla corsia condominiale coperta, ed è collegato con il piano terra all'appartamento abitativo, attraverso una scala interna;

Nel **N.C.E.U.** del Comune di DERUTA:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
5	1390	6	C/6	4	Mq. 23	€. 32,07
5	1390 1399	7	A/2	2	V. 5,5	€. 440,28

Confinanti: Zone condominiali per più lati, [redacted], [redacted], salvo altri.

Il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) alle Unità Immobiliari facenti parte del **LOTTO N. 1** è la *particella 1390 sub 14* (aree esterne, corsia condominiale al piano primo sottostrada).

L'Indice di Prestazione Energetica è Classe "B".

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

L'appartamento risulta concesso in locazione con regolare contratto di affitto, avente scadenza il 09/01/2027. *(Per i dettagli cfr. il capo "stato occupazionale della perizia").*

Di seguito viene riportato l'elaborato grafico con la consistenza dell' Unità Immobiliari. Nell'allegato 8 della perizia di stima è riportata tutta la documentazione fotografica.

Il più probabile valore di mercato determinato nell'apposito capitolo della perizia è risultato essere ***€. 113.500,00.***
Diconsi ***(centotredicimilacinquecentoeuro/00).***

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 146/2023

STATO ATTUALE RILEVATO SUI LUOGHI

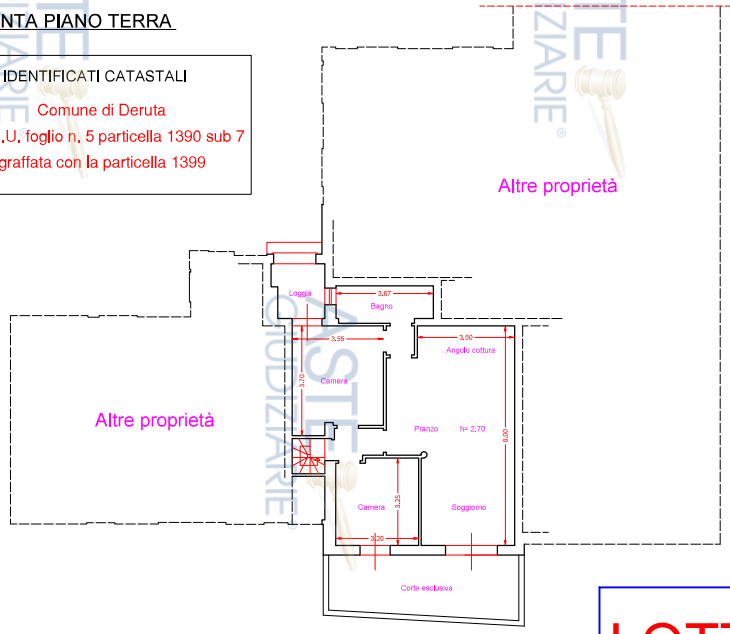
PIANTA PIANO TERRA

IDENTIFICATI CATASTALI

Comune di Deruta

N.C.E.U. foglio n. 5 particella 1390 sub 7

graffata con la particella 1399

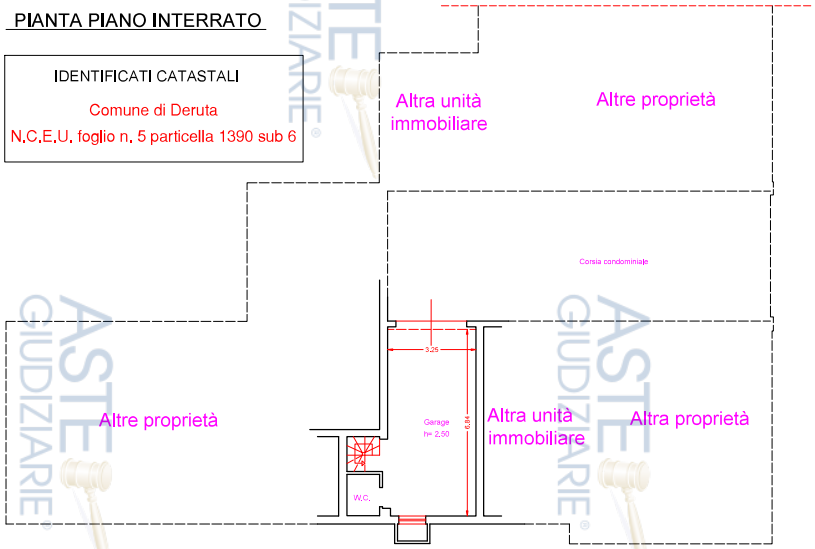


PIANTA PIANO INTERRATO

IDENTIFICATI CATASTALI

Comune di Deruta

N.C.E.U. foglio n. 5 particella 1390 sub 6



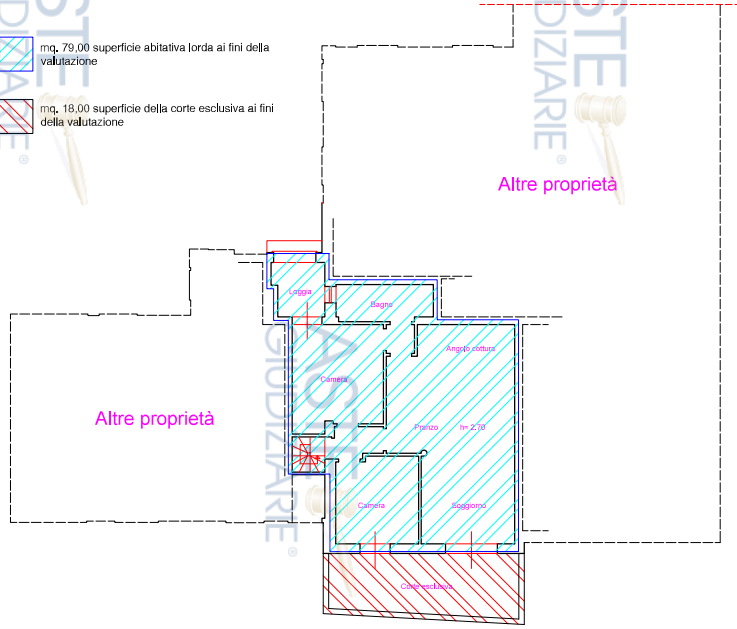
LOTTO N. 1

SCHEMA GRAFICO DELLE SUPERFICI

PIANTA PIANO TERRA

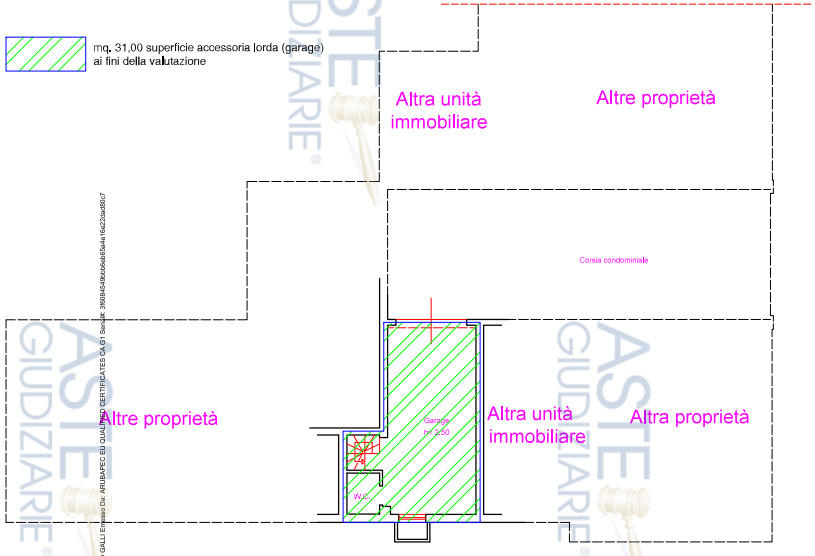
mq. 79,00 superficie abitativa lorda ai fini della valutazione

mq. 18,00 superficie della corte esclusiva ai fini della valutazione



PIANTA PIANO INTERRATO

mq. 31,00 superficie accessoria lorda (garage) ai fini della valutazione



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

LOTTO N. 2

FASCICOLO

Le Unità Immobiliari costituenti il presente LOTTO, sono parte di edificio plurifamiliare ubicato nel Comune di Deruta – Strada del Fosso della Rena in zona semi-collinare con l'accesso al civico n. 38/b. Le Unità Immobiliari sono le seguenti:

- ***appartamento*** residenziale in una porzione del piano primo e secondo avente una superficie commerciale lorda di ***mq. 94,50,*** con ampi terrazzi per complessivi ***mq. 26,00***, sottotetto annesso al bagno del piano secondo di ***mq. 7,00,*** con accesso dall'esterno attraverso la scala comune solo alle Unità Immobiliari del piano. L'alloggio è costituito al piano primo da ingresso, locale soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno, due ripostigli, la scala interna per l'accesso al piano secondo e un terrazzo. Al piano secondo, sono presenti due camere da letto, un bagno, due sottotetti e un terrazzo a tasca nella falda del tetto;
- ***garage*** al piano primo sottostrada, avente una superficie commerciale lorda di ***mq. 20,00***, al quale si accede dalla corsia condominiale coperta.

Nel **N.C.E.U.** del Comune di DERUTA:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
5	1390	11	A/2	2	V. 6,5	€. 520,33
5	1390	12	C/6	4	Mq. 15	€. 20,92

Confinanti: Zone comuni e condominiali per più lati, [redacted], salvo altri.

I Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) alle Unità Immobiliari facenti parte del **LOTTO N. 2** sono la *particella 1390 sub 14* (aree esterne, corsia condominiale al piano primo sottostrada), e la *particella 1390 sub 15*, (scala comune ai sub 11-13 della particella 1390).

L'Indice di Prestazione Energetica è Classe "C".

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

L'appartamento risulta concesso in locazione con regolare contratto di affitto, avente scadenza il 09/01/2027. *(Per i dettagli cfr. il capo "stato occupazionale della perizia").*

Di seguito viene riportato l'elaborato grafico con la consistenza delle Unità Immobiliari. Nell'allegato 8 della perizia di stima è riportata tutta la documentazione fotografica.

Il più probabile valore di mercato determinato nell'apposito capitolo della perizia è risultato essere ***€. 129.500,00.***
Diconsi ***(centoventinovemilacinquecentoeuro/00).***

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 146/2023

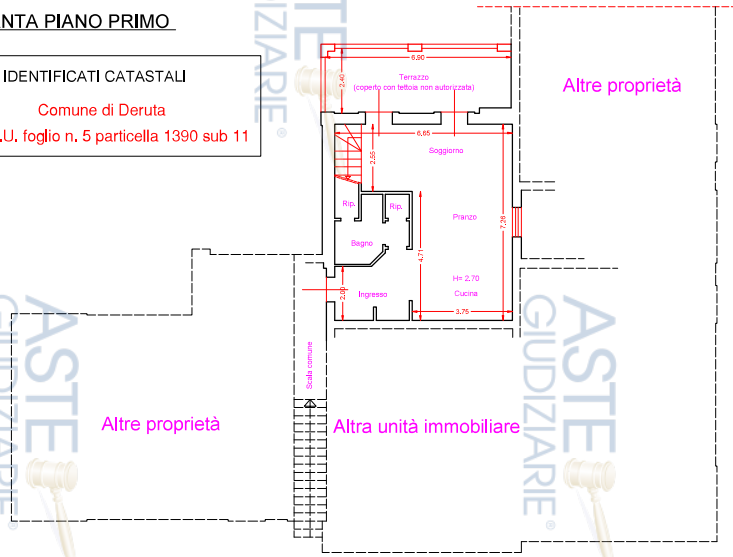
STATO ATTUALE RILEVATO SUI LUOGHI

PIANTA PIANO PRIMO

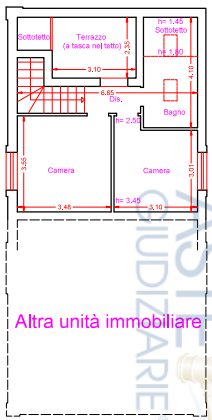
IDENTIFICATI CATASTALI

Comune di Deruta

N.C.E.U. foglio n. 5 particella 1390 sub 11



PIANTA PIANO SECONDO

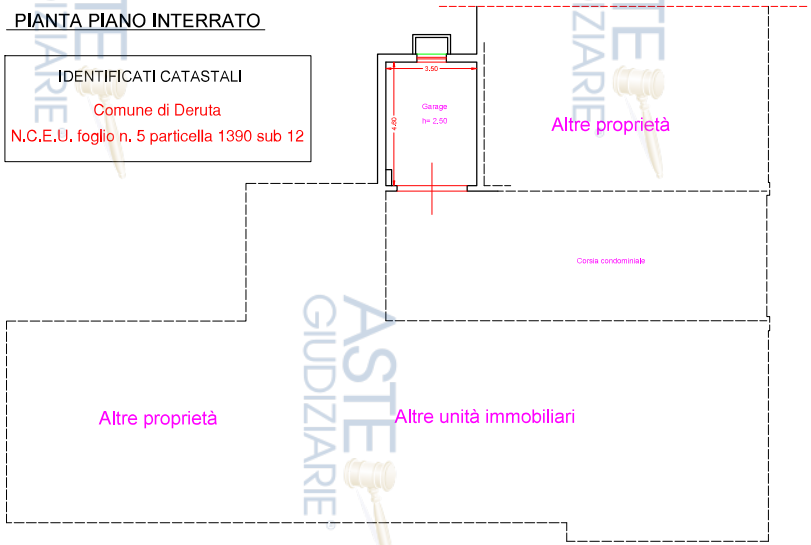


PIANTA PIANO INTERRATO

IDENTIFICATI CATASTALI

Comune di Deruta

N.C.E.U. foglio n. 5 particella 1390 sub 12



LOTTO N. 2

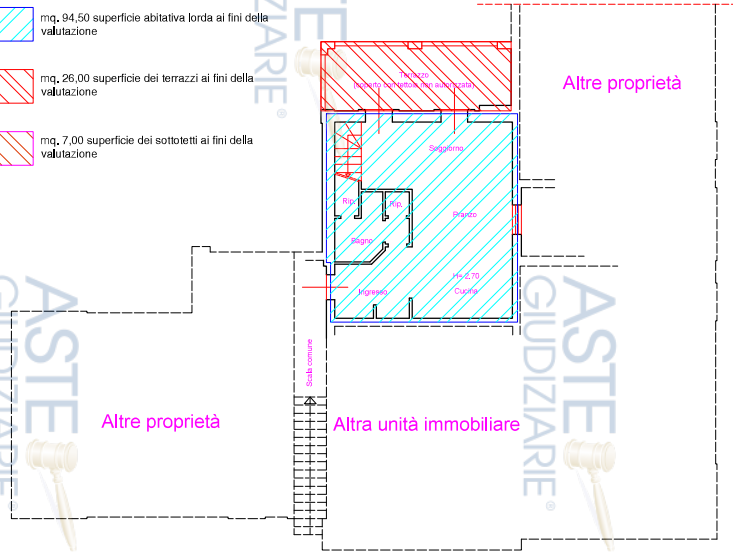
SCHEMA GRAFICO DELLE SUPERFICI

PIANTA PIANO PRIMO

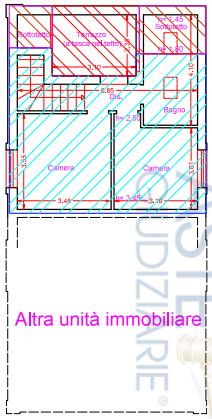
mq. 94,50 superficie abitativa lorda ai fini della valutazione

mq. 26,00 superficie dei terrazzi ai fini della valutazione

mq. 7,00 superficie dei sottotetti ai fini della valutazione

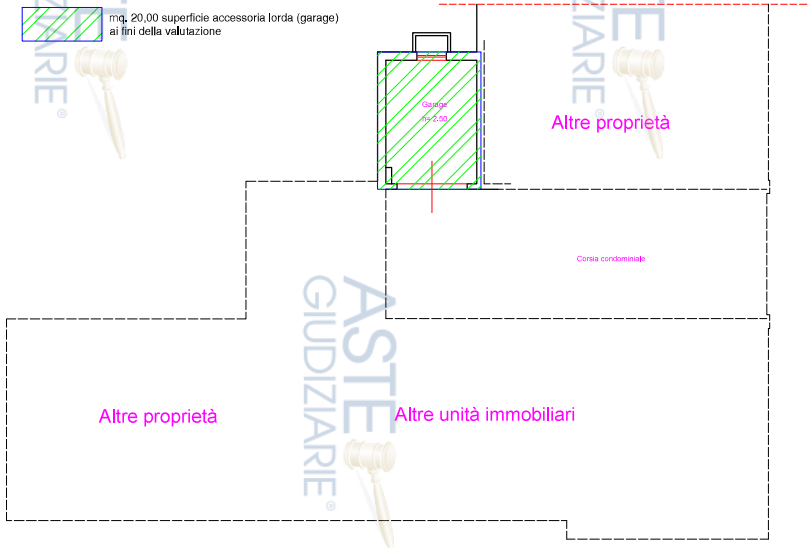


PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO INTERRATO

mq. 20,00 superficie accessoria lorda (garage) ai fini della valutazione



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f69bf54f8bb8b6d65a4cf6d23dd0b7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

LOTTO N. 3

FASCICOLO

Le Unità Immobiliari costituenti il presente LOTTO, sono parte di edificio plurifamiliare ubicato nel Comune di Deruta – Strada del Fosso della Rena in zona semi-collinare con l'accesso al civico n. 38/a. Le Unità Immobiliari sono le seguenti:

- ***appartamento*** residenziale in una porzione del piano primo e secondo avente una superficie commerciale lorda di ***mq. 87,00,*** con terrazzi per complessivi ***mq. 16,00***, sottotetto annesso al bagno del piano secondo di ***mq. 7,00,*** con accesso dall'esterno attraverso la scala comune solo alle Unità Immobiliari del piano. L'alloggio è costituito al piano primo da ingresso, locale soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno e antibagno, la scala interna per l'accesso al piano secondo e un terrazzo. Al piano secondo, sono presenti due camere da letto, un bagno, due sottotetti e un terrazzo a tasca nella falda del tetto;
- ***garage*** al piano primo sottostrada avente una superficie commerciale lorda di ***mq. 27,00***, al quale si accede dalla corsia condominiale coperta.

Nel **N.C.E.U.** del Comune di DERUTA:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
5	1390	10	C/6	4	Mq. 22	€. 30,68
5	1390	13	A/2	2	V. 5,5	€. 440,28

Confinanti: Zone comuni e condominiali per più lati, [redacted], salvo altri.

I Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) alle Unità Immobiliari facenti parte del **LOTTO N. 3** sono la *particella 1390 sub 14* (aree esterne, corsia condominiale al piano primo sottostrada), e la *particella 1390 sub 15*, (scala comune ai sub 11-13 della particella 1390).

L'Indice di Prestazione Energetica è Classe "C".

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

L'appartamento risulta concesso in locazione con regolare contratto di affitto, avente scadenza il 09/01/2027. *(Per i dettagli cfr. il capo "stato occupazionale della perizia").*

Di seguito viene riportato l'elaborato grafico con la consistenza delle Unità Immobiliari. Nell'allegato 8 della perizia di stima è riportata tutta la documentazione fotografica.

Il più probabile valore di mercato determinato nell'apposito capitolo della perizia è risultato essere ***€. 124.000,00.***
Diconsi ***(centoventiquattromilaeuro/00).***

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 146/2023

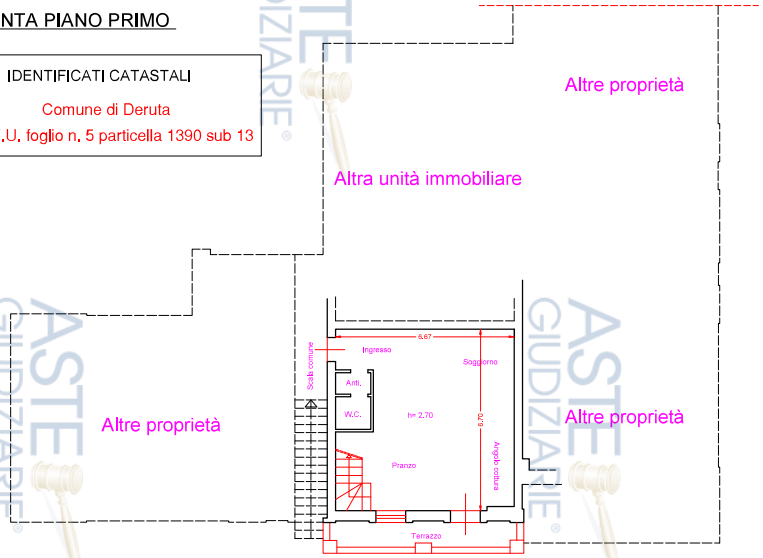
STATO ATTUALE RILEVATO SUI LUOGHI

PIANTA PIANO PRIMO

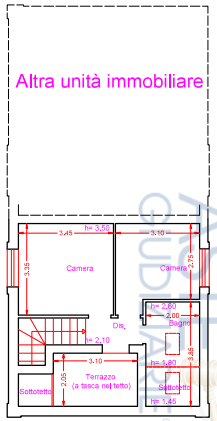
IDENTIFICATI CATASTALI

Comune di Deruta

N.C.E.U. foglio n. 5 particella 1390 sub 13



PIANTA PIANO SECONDO

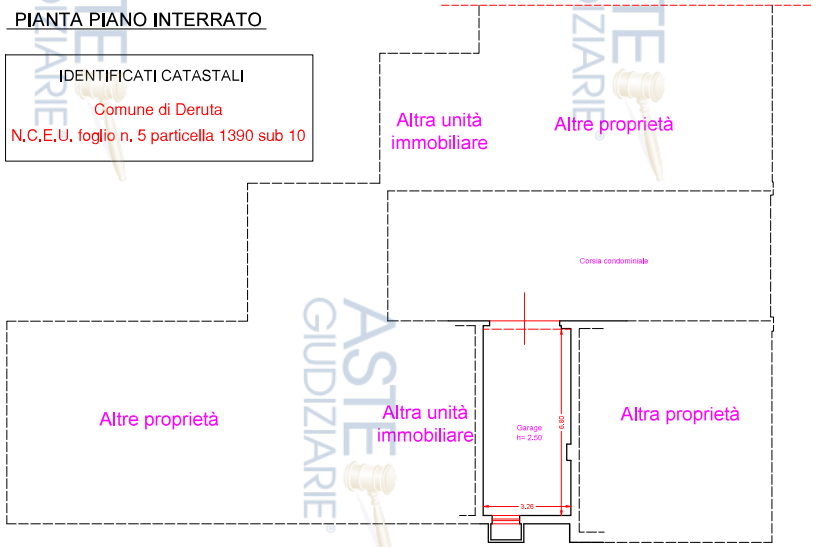


PIANTA PIANO INTERRATO

IDENTIFICATI CATASTALI

Comune di Deruta

N.C.E.U. foglio n. 5 particella 1390 sub 10



LOTTO N. 3

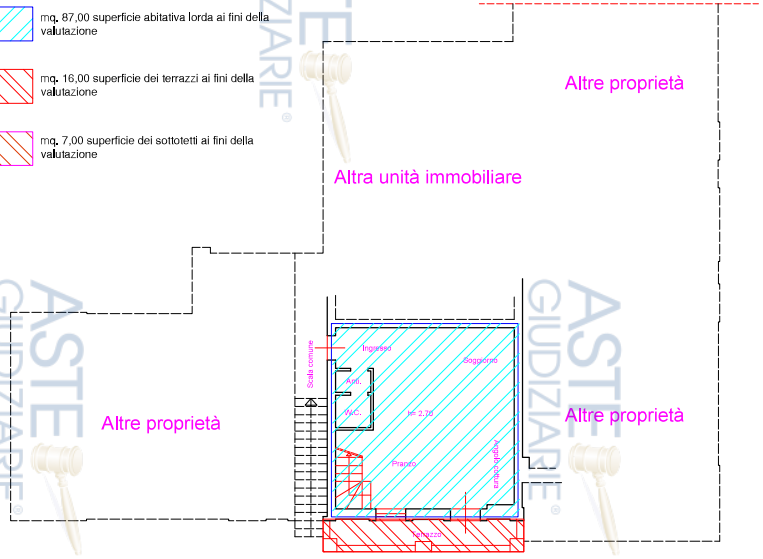
SCHEMA GRAFICO DELLE SUPERFICI

PIANTA PIANO PRIMO

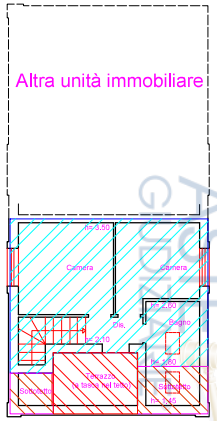
mq. 87,00 superficie abitativa lorda ai fini della valutazione

mq. 16,00 superficie dei terrazzi ai fini della valutazione

mq. 7,00 superficie dei sottotetti ai fini della valutazione

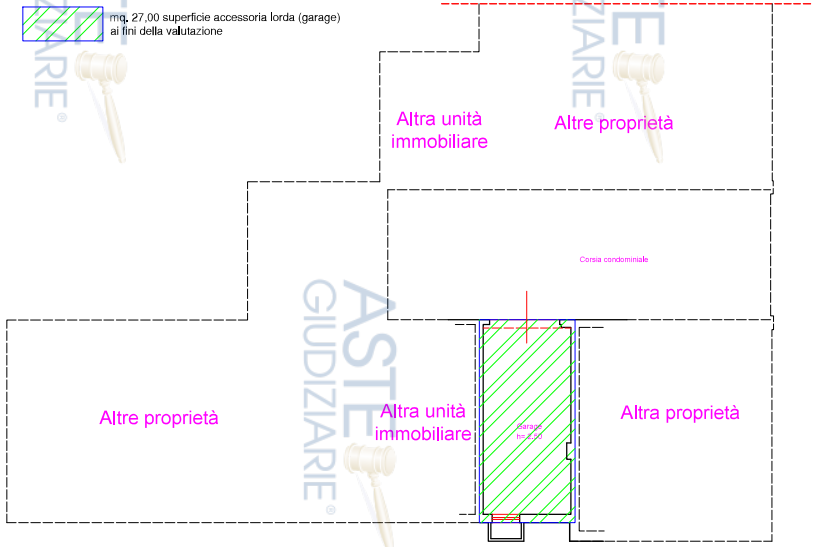


PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO INTERRATO

mq. 27,00 superficie accessoria lorda (garage) ai fini della valutazione



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f8084548bbb6eb65ab4e1fe22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

LOTTO N. 4

FASCICOLO

L' Unità Immobiliare costituente il presente LOTTO, è parte di un edificio bifamiliare ubicato nel Comune di Deruta - Strada del Fosso della Rena in zona semi-collinare con l'accesso al civico n. 42. L' Unità Immobiliare è la seguente:

- ***appartamento*** residenziale al piano terra e primo avente una superficie commerciale lorda di ***mq. 122,00,*** con balconi per complessivi ***mq. 25,00***, corte esterna esclusiva di ***mq. 171,00,*** con accesso indipendente. L'alloggio è costituito, al piano terra da ampio locale soggiorno/pranzo, cucina, bagno, antibagno e centrale termica oltre alla corte esclusiva completamente circoscritta da recinzione. Una scala interna, collega il piano terra al piano primo dove troviamo tre camere da letto, un bagno, un disimpegno e due ampi balconi;

Nel **N.C.E.U.** del Comune di DERUTA:

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
5	1388 1415	1	A/2	2	V. 6,0	€. 480,30

Confinanti: Zone comuni e condominiali per più lati, Mincioni, Ficola, Bravini, Chafai, Moutiq, salvo altri.

Il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) all' Unità Immobiliare facenti parte del **LOTTO N. 4,** è la *particella 1416* (spazio di manovra comune con il sub 2 della particella 1388).

L'Indice di Prestazione Energetica è Classe "C".

L'appartamento risulta concesso in locazione con regolare contratto di affitto, avente scadenza il 09/01/2027. *(Per i dettagli cfr. il capo "stato occupazionale della perizia").*

Di seguito viene riportato l'elaborato grafico con la consistenza delle Unità Immobiliari. Nell'allegato 8 della perizia di stima è riportata tutta la documentazione fotografica.

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Il più probabile valore di mercato determinato nell'apposito capitolo della perizia è risultato essere ***€. 195.500,00.***
Diconsi ***(centonovantacinquemilacinquecentoeuro/00).***

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 146/2023

IDENTIFICATI CATASTALI

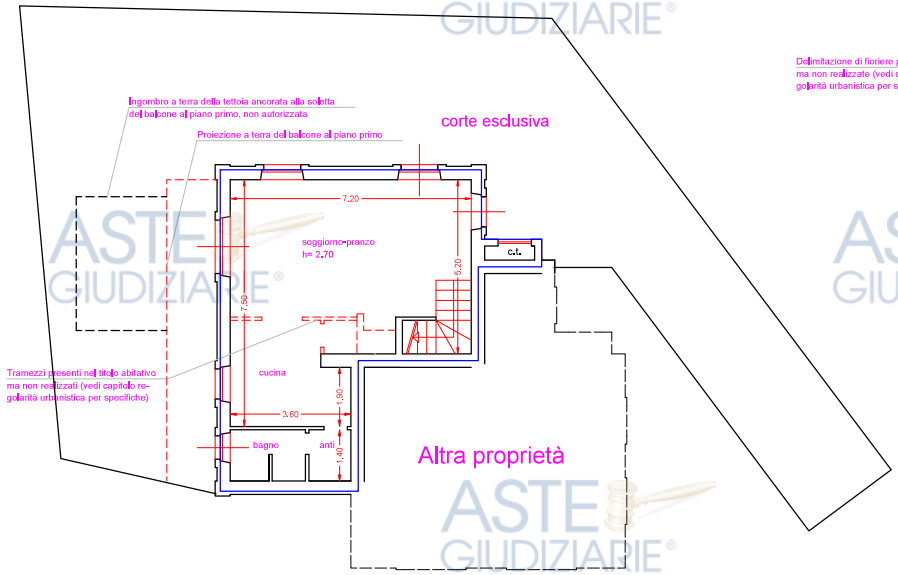
Comune di Deruta

N.C.E.U. foglio n. 5 particella 1388 sub 1

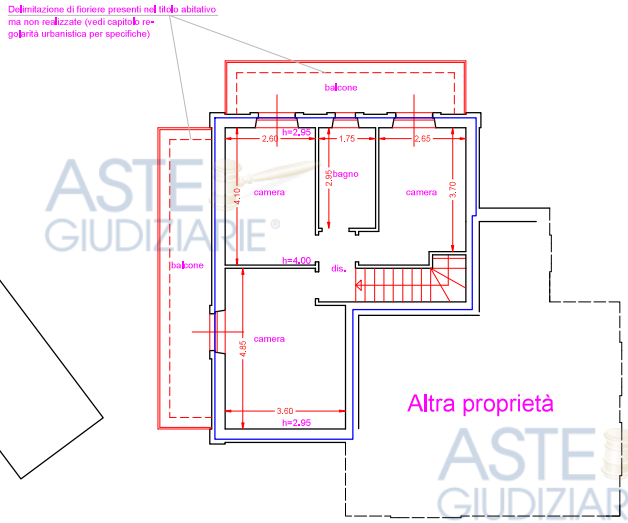
graffata con la particella 1415

STATO ATTUALE RILEVATO SUI LUOGHI

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



LOTTO N. 4

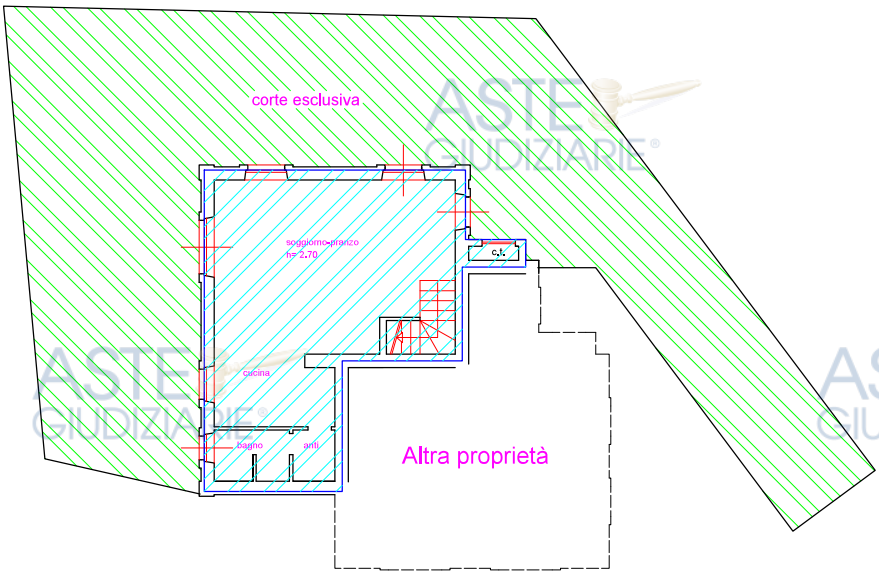
mq. 122,00 superficie abitativa lorda ai fini della valutazione

mq. 171,00 superficie della corte esclusiva ai fini della valutazione

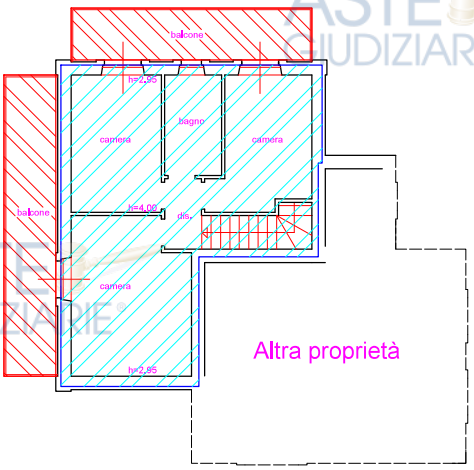
mq. 25,00 superficie dei balconi ai fini della valutazione

SCHEMA GRAFICO DELLE SUPERFICI

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

ALLEGATO 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Edificio plurifamiliare LOTTI 1-2-3

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Accesso carrabile per i garages

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Corsia dei garages

LOTTO 2

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

Edificio bifamiliare LOTTO 4

Accesso carrabile LOTTO 4

Percorso carrabile su corte eslusiva

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

LOTTO 4

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

Interni LOTTO 1

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Locale garage

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

Accesso LOTTI 2-3

Interni LOTTO 2

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Locale garage

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

Interni LOTTO 3

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

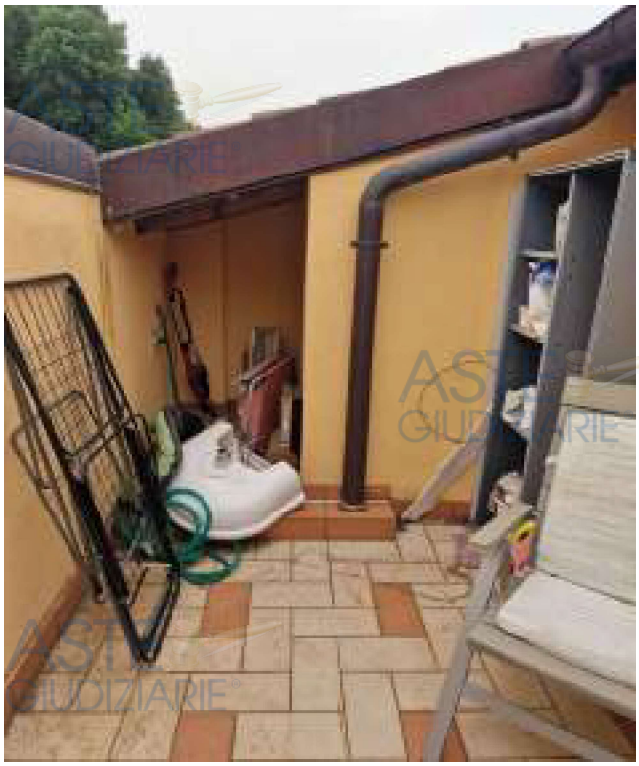
Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -



Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Locale garage

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

Interni LOTTO 4

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

Studio: V.le Martiri della Resistenza n. 79/E 06049 Spoleto (PG) - Tel/Fax: 0743840029
Cod.Fisc.: GLLMSM67R23I921G – Partita Iva: 01875600544 – Pec: massimiliano.galli1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMILIANO GALLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f6084549bbb6eb65a4e16e22dad80c7