

TRIBUNALE CIVILE DI  
PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura n. 235/2023 R.G.**

**Dovalue S.p.A.**

per BCC NPLS 2021 S.r.l.

**Avv. Luca Patalini**

**Contro**

**OMISSIS**

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

G.E. dott.ssa Sara Fioroni  
Esperta Estimatrice dott.ssa Agr. Maria Teresa Pegiati



## Indice della consulenza tecnica d'ufficio

1. Nomina e quesito	pag. 3
2. Operazioni peritali	pag. 8
3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute	pag. 9
4. Sommaria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati	pag. 9
5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati	pag. 10
6. Stato di possesso degli immobili	pag. 10
7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e non opponibili all'acquirente	pag. 10
7.1 Formalità contro e a favore opponibili all'acquirente	pag. 10
7.2 Formalità non opponibili all'acquirente	pag. 11
8. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 11
9. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica	pag. 12
10. Formazione dei lotti	pag. 14
11. Descrizione analitica del bene costituente il lotto	pag. 14
12. Gravami derivanti da censo, livello o uso	pag. 20
13. Criteri di valutazione e valutazione del bene esecutato	pag. 20
14. Dichiarazione di invio della consulenza tecnica d'ufficio alle parti	pag. 23
15. Allegati	pag. 23
16. Conclusioni	pag. 23



## 1. Nomina e quesito

La sottoscritta Dott.ssa Agr. Maria Teresa Pegiati, con studio in via del Tordo n. 14 – Perugia iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Perugia con il numero di timbro 371 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia con il numero di ruolo 334, veniva nominata esperta estimatrice dal G.E. dott.ssa Elena Stramaccioni con provvedimento di nomina del 27.02.2024 nella procedura esecutiva n. 235/2023 Reg. G. – Dovalue S.p.A. per BCC NPLS 2021 S.r.l. contro OMISSIS.

Il quesito che è stato posto al C.T.U. così recita:

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 com. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex art. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta e\_mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico*
- 3) *provveda quindi*
  - *all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento,*
  - *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni,*



identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;
- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione delle perizia senza ulteriore compenso;
- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi e limitazione d'uso quali: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistiche – edilizie, difformità catastali);
- a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:
  - a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - d) eventuali cause in corso
- ad individuare i precedenti proprietari del ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione),



e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle L. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli **eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo, altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 gennaio 2001 n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti. Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati al fine della stima;
- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo l'autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui al sub 2); ad indicare la tipologia del



*bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento, ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*

- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli,*
- *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventualmente oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente. Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche il caso siano compresi nello stesso lotto.*
- *ad identificare , nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la*



sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora si ritenga il bene **non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché planimetrie del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale della dichiarazione del terzo occupante.
- A procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso
- a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice sul ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
- in caso di oggettiva difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o Successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso particolare di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dell'elenco degli esperti



stimatori.....

.....L'esperto terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'art. 569 del c.p.c., a mezzo di posta ordinaria (ad debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii....."

**Il G.E. fissava l'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il 18.07.2024.**

**In data 02.04.2024 il G.E. dott.ssa Stramaccioni Elena veniva sostituita dal G.E. Dott.ssa Fioroni Sara e l'udienza veniva rinviata al 19.11.2024**

L'Esperta accettava per scritto l'incarico trasmettendolo per via telematica in Tribunale il 01.03.2024.

## **2. Operazioni peritali**

Previo accordi con l'IVG, nominato Custode, la scrivente in data 05.03.2024 inviava la comunicazione d'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo per via telematica in Tribunale e a mezzo PEC all'IVG, al creditore procedente presso l'Avv. Luca Patalini e al debitore, Signor Clementi, Alberto a mezzo raccomandata A.R.. L'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo veniva fissato per **venerdì 22 marzo 2024 alle ore 10.00** alla presenza dell'IVG **presso l'immobile pignorato ubicati in via Giuseppe Verdi, n. 22 San Giustino.**

### **Sopralluogo**

In data **venerdì 22 marzo 2024 alle ore 10.00** la scrivente si recava presso gli immobili pignorati siti in San Giustino via G. Verdi, n. 22 e in loco riscontrava la presenza del Signor Panfilì, rappresentate dell'IVG, e dell'esecutato OMISSIS. Si allega il verbale del sopralluogo .

In base al sopralluogo effettuato e agli accertamenti urbanistici, edilizi, ipocatastali ecc., la scrivente è ora in grado di redigere la presente relazione tecnica estimativa che ha come **oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni esecutati di proprietà esclusiva per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a OMISSIS nato a**





Nelle premesse e prima di qualsiasi attività, la scrivente ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2.

Si rimanda alla check list allegata.

### **3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute**

I beni che la BCC NPLS 2021 S.r.l. e per essa la mandataria DoValue S.p.A. ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata per il diritto di piena proprietà spettanti al Sig. OMISSIS sono i seguenti beni:

"1. Immobile sito nel comune di San Giustino e censito al NCEU di detto comune al foglio 37 particella 315, sub 2, cat. C/6, 48 mq

2. Immobile sito nel comune di San Giustino e censito al NCEU di detto comune al foglio 37 particella 315, sub 3, cat. A/7, 8 vani,

3. Immobile sito nel comune di San Giustino e censito al NCT di detto Comune al foglio 37, particella 315, cat. Ente Urban, 5 are e 50 centiare."

### **I beni oggetto di questa procedura esecutiva possono essere più compiutamente identificati e descritti catastalmente come di seguito:**

C.F. – Comune di San Giustino (alleg. n. 1 e 2)

Beni intestati a OMISSIS nato c \_\_\_\_\_ proprietario per i diritti di 1/1,

Beni ubicati in via Giuseppe Verdi, piano S1, Fg. 37 part. 315 sub 2, cat. C/6, cl 3; consistenza 48 mq, superficie catastale 55 mq, Rendita € 136,34 (alleg. n. 3 e 4)

Beni ubicati in via Giuseppe Verdi, piano T-1-2, Fg. 37 part. 315 sub 3, cat. A/7, cl 1; superficie catastale 275 mq,, superficie escluse aree scoperte 268 mq, Rendita € 785,01 (alleg. n. 5 e 6)

C.T. – Comune di San Giustino (alleg. n. 1 e 2)

Fg. 37 part. 315, Ente Urbano, superf. are 5 e 50 ca (alleg. n. 7 e 8).

Le planimetrie non sono conformi allo stato di fatto e pertanto dovranno essere presentati: una D.V. per tutti e due i subalterni e un nuovo elaborato planimetrico con inserimento dei BCNC.

### **4. Sommaria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati**

I beni oggetto a procedura esecutiva sono ubicati nel Comune di San Giustino, Va Giuseppe Verdi,



n. 22 e sono costituiti dalla piena proprietà su una edificio monofamiliare composto da un piano seminterrato con un ampio garage e locali accessori diretti, un piano terra adibito a zona giorno ed un piano primo adibito a zona notte. Tutti i piani sono tra loro collegati con una scala interna. Completa la proprietà una rata di terreno esclusiva di 550 mq catastali.

L'edificio, ubicato in zona prossima al centro di San Giustino, è stato realizzato a metà degli anni 80. La corte pertinenziale è completamente recintata, l'accesso è diretto rispetto la via pubblica. La zona è ben servita.

#### **5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati**

La villetta monofamiliare è stata realizzata su di una rata di terreno identificato al C.T. del comune di San Giustino al Fg. 37 part. n. 315. Il terreno è stato acquistato per la piena ed esclusiva proprietà dal Signor OMISSIS nato a Fermignano i 13.08.1954 a seguito di atto di compravendita a rogito del dott. Fulvio Fiori notaio in Città di Castello del 29.09.1983 rep. n. 38987 racc. 3163, atto registrato a Città di Castello il 14.10.1983 al n. 1662 Fogl. N. 40 vol. 156 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 19.10.1983 al n. 13328 del Reg. Part.. Soggetti venditori coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a Magione il \_\_\_\_\_ (alleg. n. 9).

#### **6. Stato di possesso degli immobili**

Gli immobili identificati al C.F. del comune di San Giustino al C.F. Fg. 37 part. 315 sub 2 e 3 e C.T. Fg. 37 part. 315 ubicati in Via G. Verdi, 22 sono la residenza del Signor OMISSIS e della propria famiglia. Si allega il certificato storico di residenza della Signor OMISSIS (alleg. n. 10).

#### **7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e quindi non opponibili all'acquirente**

##### **7.1 Formalità contro/favore opponibili agli acquirenti**

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione, identificati al C.F. del comune di San Giustino al Fg. 37 part. 315 sub 2 e 3 e C.T. Fg 37 part. 315 gravano la seguente trascrizione

**Trascrizione n. 973 del 19.01.1982 Reg. Part. Atto di lottizzazione e cessione di aree** a favore del comune di **COMUNE SAN GIUSTINO** con il quale alcuni soggetti proprietari, ciascuno per i propri diritti, si sono obbligati solidamente ad attuare la lottizzazione del terreno per insediamenti residenziali



di civile abitazione sito nel comune di San Giustino Loc. Via Verdi di proprietà dei lottizzanti, rate di terreno censite al NCT al Fg. 37 part. 188 e 273 di mq 11.605 di cui 4181 mq per strade e verde. Il comune di San Giustino, dietro il contributo per le opere di urbanizzazione dei lottizzanti, s'impegnava nella realizzazione di tale opere.

## 7.2 Formalità non opponibili all'acquirente

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione, identificati al C.T. del comune di San Giustino al Fg. 37 part. 315 e al C.F. al Fg 37 part. 315 sub 2 e 3, di proprietà per i pieni diritti di 1/1 di OMISSIS, grava la seguente trascrizione contro a tutto il 22.04.2024:

- n. 20998 Reg. part. del 19.10.2023 **PIGNORAMENTO** a favore di BCC NPLS 2021 con sede in Conegliano, S.p.A. in virtù dell' atto giudiziario Corte d'Appello UNEP del 12.09.2023 rep. n. 3720/2023. Beni pignorati identificabili al C.F. comune di San Giustino Fg. 37 part. 315 sub 2, sub 3 e C.T. Fg. 37 part. n. 315.

Sugli stessi beni pignorati, di proprietà piena di OMISSIS, gravano le seguenti **ISCRIZIONI IPOTECARIE** a tutto il 22.04.2024:

- n. 3570 Reg. Part. del 16.06.2009 IPOTECA VOLONTARIA a favore Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio soc. Coop. con sede in Arezzo **contro Clementi Alberto per la piena proprietà** per complessivi € 400.000,00 di cui per capitale € 200.000,00 derivante da mutuo ipotecario a rogito notaio Carone Marilena, notaio con sede in Città di Castello, atto del 10.06.2009 rep. 62408 racc. 8935, durata 20 anni . I beni gravati da ipoteca sono identificati al C.F. del comune di San Giustino al Fg. 37 part. n. 315 sub 2 e sub 3.
- n. 4069 Reg. Part. del 15.07.2010 IPOTECA VOLONTARIA a favore Banca di Anghiari e Stia – Credito cooperativo soc. Coop. con sede in Anghiari **contro** **terzo datore d'ipoteca per la piena proprietà** per complessivi € 500.000,00 di cui per capitale € 250.000,00 derivante da mutuo fondiario a rogito notaio Fanfani Marco, notaio con sede in Città di Castello, atto del 13.07.2010 rep. 30250 racc. 10545, durata 20 anni . I beni gravati da ipoteca sono identificati al C.F. del comune di San Giustino al Fg. 37 part. n. 315 sub 2 e sub 3 e CT Fg 37 part.315.

## 8. Precedenti proprietari nel ventennio



La villetta monofamiliare è stata realizzata su di una rata di terreno identificato al C.T. del comune di San Giustino al Fg. 37 part. n. 315. Il terreno è stato acquistato per la piena ed esclusiva proprietà dal Signor OMISSIS nato a Fermignano il 13.08.1954 a seguito di atto di compravendita a rogito del dott. Fulvio Fiori notaio in Città di Castello del **29.09.1983** rep. n. 38987 racc. 3163, atto registrato a Città di Castello il 14.10.1983 al n. 1662 Fogl. N. 40 vol. 156 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 19.10.1983 al n. 13328 del Reg. Part.. Soggetto venditori coniugi \_\_\_\_\_

#### 9. Verifica regolarità edilizia e urbanistica

In data 01.03.2024 la scrivente ha presentato la richiesta d'accesso agli atti presso il Comune di San Giustino prot. 4193/2024 al fine di poter reperire i titoli abilitativi dell'edificio monofamiliare. La visione delle pratiche edilizie per l'estrazione delle copie è avvenuta presso gli uffici comunali in data 18.03.2024.

L'edificio monofamiliare è stato realizzato all'interno della lottizzazione via Toscanini sul lotto identificato con il numero 10 in base alle clausole e condizioni risultanti dalla Atto di lottizzazione e cessione di aree stipulata con il comune di San Giustino con atto ricevuta dal Segretario comunale in data 19.11.1981 rep. n. 1436. Le pratiche edilizie rintracciate sono le seguenti:

**Concessione** per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **n. 185/85** (pratica 313/84) intestata a OMISSIS relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in via Verdi – San Giustino su di un lotto di terreno identificato catastalmente al C.T. Fg. 37 part. 315 (alleg. n. 11).

**Concessione** per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **n. 5/86** (pratica 398/85) intestata a OMISSIS relativa alla variante in corso d'opera a progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in via Verdi – San Giustino su di un lotto di terreno identificato catastalmente al C.T. Fg. 37 part. 315 (alleg. n. 12).

**CILA – superbonus** numero pratica edilizia 366/2021 presentata in data 26.11.2021 prot. 21630 avente come oggetto Intervento di efficientamento energetico ai sensi dell'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020 e s.m.i. (alleg. n. 13):

Risulta inoltre presentata una domanda per ottenere l'abitabilità dell'edificio in oggetto presentata in data 11.11.1988 prot. 2006 completa di dichiarazione di conformità e fine lavori oltre che la copia



di collaudo statico dell'edificio (alleg. n. 14). Non risulta agli atti del Comune il rilascio dell'abitabilità. In base al confronto tra i grafici di progetto allegati alla Concessione n. 5 del 1986 che ci indicano lo stato assentito e la verifica dello stato di fatto dell'unità immobiliare riportato nelle planimetrie restituite dalla scrivete , **allegate A.1, A.2 e A.3**, si possono riscontrare le seguenti **difformità edilizie**:

#### **Piano interrato**

garage superficie inferiore dell'assentito. Nel garage sono stati realizzati un disimpegno e due locali di cui uno uso C.T./lavanderia e l'altro ripostiglio/magazzino

#### **Piano terra**

superficie e forma dei locali wc e cucina differente dall'assentito

#### **Piano primo**

superficie e forma in pianta di alcuni locali differente dall'assentito e trasformazione, delle falde di un tetto realizzato a parziale copertura del solaio del piano terra presente sul prospetto nord-ovest ed in parte del prospetto ovest, in terrazzo a livello sugli stessi prospetti con incremento di SUC stimata di 11 mq (vedi planimetria allegata A3) conteggiati in base al regolamento per l'attività edilizia del comune di San Giustino art. 55; lato ovest trasformazione di una finestra in una porta-finestra, inoltre

accesso pedonale dalla via pubblica alla corte pertinenziale esclusiva di diversa realizzazione recinzione, seppure come segno grafico dei confini del lotto appare nella concessione n. 5/86 ultima tavola "Pianta del Lotto", non vengono descritti, né graficamente né nella relazione, gli elementi progettuali della stessa.

Tutte le difformità sopra elencate possono essere sanate con un unico P.d.C. in sanatoria ai sensi dell'art. 154 della L.R. n. 1/2015 in quanto è stata verificata la doppia conformità sia al momento dell'abuso fatto risalire all'epoca della costruzione dell'edificio unifamiliare 1985 che all'attualità, fermo restando la verifica sulla possibilità di aderire al D.L. 69/2024 Sanatoria edilizia 2024 \_ legge Salvini valutandone la convenienza che ad oggi non è stato possibile effettuare in quanto il Comune di San Giustino è in fase di studio/verifica del D.L. di cui sopra per la definizione dell'oblazione.

Inoltre potrebbe essere necessario produrre il Certificato di idoneità statica e sismica a causa della realizzazione del terrazzo a livello.

Necessità, una volta sanate le difformità, di presentare l'agibilità.



Attualmente il lotto ricade in zona da PRG "R2" città in aggiunta con indice di edificabilità 1,5 mq/mq.

#### 10. Formazione dei lotti

Sulla base dell'autonomia funzionale, economica e tecnica dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene che gli stessi possano formare un **LOTTO UNICO** così descritto: Comune di San Giustino, Via Verdi, n.22. Diritti di piena proprietà di OMISSIS su di una villetta monofamiliare composta da un piano seminterrato con un ampio garage e locali accessori diretti, un piano terra adibito a zona giorno ed un piano primo adibito a zona notte. Tutti i piani sono tra loro collegati con una scala interna. Completa la proprietà una rata di terreno esclusiva di 550 mq catastali.

L'edificio è stato realizzato alla metà del gli 80.

Questi beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali, comune censuario di San Giustino come segue:

C.F.

Garage piano S1, Fg. 37 part. 315 sub 2, cat. C/6, cl 3; consistenza 48 mq, superficie catastale 55 mq, rendita €136,34,

Appartamento, piano T-1-2, Fg. 37 part. 315 sub 3, cat. A/7, cl 1; superficie catastale 275 mq, superficie escluse aree scoperte 268 mq, Rendita € 785,01.

C.T.

Fg. 37 part. 315, Ente Urbano, superf. are 5 e 50 ca.

#### 11. Descrizione analitica del bene costituente il lotto unico

Trattasi di un immobile inserito in un contesto residenziale a basso indice di edificabilità, dove gli edifici sono costituiti prevalentemente da edifici mono o bifamiliari alcuni dei quali di recente costruzione. L'edificio confina direttamente con la via pubblica su due lati e dista alcune centinaia di metri dal centro storico di San Giustino quindi vicino ad ogni servizio pubblico e privato oltre a diversi negozi.

L'accesso alla corte pertinenziale esclusiva avviene dalla via pubblica a mezzo di un cancello pedonale e rampa di scala che porta direttamente nel giardino dell'edificio su cui si affaccia l'ingresso del piano terra dell'edificio (foto n. 7).



A fianco dell'accesso pedonale all'edificio è presente una breve rampa che scende al garage che anch'esso si apre direttamente sulla via pubblica.

L'edificio è stato realizzato su di un lotto di terreno di 550 mq di superficie catastale ed ha una forma trapezoidale. Urbanisticamente la rata di terreno ricade nel PRG del Comune di San Giustino n zona omogenea "R2" in aggiunta.

### **Superficie pertinenziale esclusiva**

La superficie pertinenziale esclusiva dell'edificio è recintata. La recinzione è stata realizzata con un muro in c.a. con sovrastante ringhiera metallica. La rata di terreno di 550 mq catastali è adibita esclusivamente a giardino, manca una zona a parcheggio esterno privato (foto n. 4, 5 e 6).

### **Edificio**

L'edificio si eleva di due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, tutti i livelli sono collegati tra loro da una scala interna. La parte residenziale dell'edificio occupa due livelli: il piano terra ed il piano sottotetto (foto n. 1, 2 e 3).

Di seguito si riportano le caratteristiche strutturali dell'edificio.

Struttura dell'edificio: fondazione con travi rovesce incrociate e solai del tipo misto in laterizio e c.a. con sovrastante soletta in calcestruzzo, struttura portante formata da telai continui in c.a. incrociati nelle due direzioni, pareti verticali del piano seminterrato in c.a., solai in latero cemento, tamponatura in blocchetti tipo poroton, pareti esterne intonacate e tinteggiate. Il tetto è per metà a doppia falda mentre l'altra metà a sua volta è divisa una parte a copertura piana e una parte a falda inclinata.

L'edificio è allacciato alla rete idrica e alla rete fognaria comunale.

L'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico-sanitario dell'edificio sono sottotraccia così come l'impianto elettrico che è sottotraccia nei piani terra e primo mentre al piano seminterrato i fili sono alloggiati su una canaletta in pvc. L'impianto elettrico è provvisto di interruttori magnetotermici e differenziali con quadro elettrico installato nel piano seminterrato.

L'impianto termico principale è costituito da un sistema ibrido in pompa di calore del tipo made in factory composto da una caldaia modulante a condensazione ed una pompa di calore del tipo aria/acqua modulante. CALDAIA KON C 24 UNICAL Caldaia murale a condensazione caldaia/Generatore di aria calda, la produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso uno



scalda acqua in pompa di calore da 300 litri (foto n. 11 e 12). Completano l'impianto di riscaldamento i corpi radianti del tipo tradizionali in ghisa quelli di tutti i bagni e dei vani del piano primo e ventilconvettori nel soggiorno del piano terra e nel rustico del piano seminterrato.

Nell'edificio è stato installato un impianto solare fotovoltaico realizzato sulla copertura dell'edificio per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, avente potenzialità di picco pari a 7,60 kWe; costituito da moduli realizzati con celle monocristalline, installati con idonea inclinazione in relazione all'angolo di inclinazione della copertura, in modo da usufruire del massimo dell'irraggiamento giornaliero. I moduli fotovoltaici sono collegati al sistema di conversione CC/CA e ai relativi dispositivi di protezioni generale e scaricatori di sovratensioni. Abbinato al generatore fotovoltaico è presente un sistema di accumulo dell'energia elettrica da 15,36 kWh nominali (foto n.13).

Presenza di termostati ai piani terra e primo.

Presenza di impianto citofonico.

#### **Piano seminterrato: Garage e Locali accessori diretti**

Nel piano troviamo: un garage, due locali aventi destinazione ripostiglio/magazzino e centrale termica/lavanderia, un wc, oltre un disimpegno ed un locale rustico con piccola cantina.

Il garage comunica con il disimpegno del piano seminterrato e da qui si accede sia ai locali accessori sia al rustico. Dal rustico si può salire direttamente al piano sovrastante a mezzo scala di forma elicoidale con gradini con pedata in ardesia .

Il garage ha pavimento in gress, porta d'ingresso del tipo basculante ad apertura manuale con struttura d'acciaio e rivestita in legno, porta di comunicazione con il disimpegno in acciaio, finestra in alluminio del tipo a bocca di lupo (foto n. 8 e 9).

Le caratteristiche dei locali accessori al piano sono le seguenti: pavimento e battiscopa in legno ove presente, infissi e finestra una per locale in alluminio del tipo a bocca di lupo, impianto elettrico sopra traccia. Nella locale tecnico sono stati installate la caldaia, lo scaldacqua in pompa di calore ed il sistema di controllo e d'accumulo dell'impianto fotovoltaico, parte di questo locale è utilizzata come lavanderia (foto n. 10 e 11) .

Il locale rustico con zona servita si presenta ben rifinito con pavimento in cotto, due finestre con infissi in alluminio del tipo a bocca di lupo, due porte in legno massello, riscaldamento garantito da un ventilconvettore, è presente un camino (foto n. 15, 16 e 17).





Il wc al piano ha: pavimento in piastrelle in ceramica e pareti rivestite in piastrelle per un'altezza di circa 2,00 ml, porta in legno verniciata, impianto elettrico sopratraccia, radiatore in ghisa, infisso in alluminio del tipo a bocca di lupo. Gli igienici sono costituiti da: wc, lavabo in porcellana standard e cabina doccia (foto n.14 ).

L'altezza di tutti i locali del piano seminterrato è di 2,24 ml.

Superficie utile garage 33 mq circa e superficie commerciale 37 mq .

Le finiture al piano sono ordinarie salvo che per il locale rustico dove sono discrete, lo stato di manutenzione è buono.

### **Piani residenziali: terra e primo**

L'ingresso diretto all'appartamento si ha dal prospetto nord-ovest dell'edificio.

L'appartamento si sviluppa su due livelli: il piano terra e il piano primo collegati con un'ampia scala elicoidale.

Il piano terra comprende la zona giorno divisa in ingresso-soggiorno, una cucina, una scala a vista, un wc ed un disimpegno (foto n. 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24);

il piano primo comprende la zona notte divisa tre camere, due bagni di cui uno interno ad una camera oltre un disimpegno ed un terrazzo a livello. La camera con bagno interno presenta un armadio a muro di dimensioni modeste (26, 27, 31, 32, 33).

Le caratteristiche dell'appartamento sono: pavimento in gress porcellanato quasi ovunque ad eccezione del disimpegno del piano terra dove ci sono delle piastrelle in ardesia, mentre e nelle camere è in parquet, battiscopa in legno, infissi e finestre in legno con vetri termici, persiane in legno, porte in legno verniciato, portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza.

È presente un camino nel soggiorno con cornice antica in pietra serena (foto n. 21).

Tracce d'umidità da condensa su una parete della cucina (foto n. 23).

L'ampia scala ha forma elicoidale con gradini rivestiti in ardesia, il parapetto ha la struttura in acciaio verniciato ed elementi verticali in legno (foto n.18).

Al piano terra è presente un wc con finestra che ha: pavimento e rivestimento in gress porcellanato per un'altezza di 2,20 ml, la porta in legno è del tipo a scrigno, ed igienici costituiti da wc, lavabo e bidè (foto n. 25) .

Il bagno principale con finestra nella zona notte ha: pavimento e pareti rivestite, per un'altezza di



circa 2,40 ml in piastrelle in gress porcellanato, infissi finestra e porta come nel resto dell'appartamento, radiatore in ghisa. Gli igienici sono costituiti da: wc, bidè e vasca idromassaggio che al momento del sopralluogo aveva problemi di mal funzionamento, doppio lavabo inserito su di una struttura in muratura rivestita con piastrelle (foto n. 28 e 29).

Il secondo bagno con finestra, interno alla camera padronale, ha: pavimento e pareti rivestite, per un'altezza di circa 2,40 ml, in piastrelle in gress porcellanato, porta in legno verniciato. Gli igienici sono costituiti da: wc, bidet, lavabo appoggiato su muretti rivestiti con piastrelle e cabina doccia (foto n.30)

Due delle tre camere si aprono con portefinestre nella terrazza a livello. La terrazza corre lungo la facciata principale dell'edificio ed in parte della facciata di sud-ovest e presenta pavimento in gress da esterni, parapetto in muratura con sovrastante corimano in acciaio verniciato (foto n. 34, 35,36 e 37).

L'edificio presenta uno stato di manutenzione discreto e un grado di finitura dei piani terra e primo buono.

Per i criteri di calcolo della superficie commerciale, non essendo più in vigore la norma UNI 10750/2005 in quanto sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011 che però non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici commerciali, si utilizzerà le modalità di computo dettate dal D.P.R. n. 138/98 allegato C per edifici di tipo unifamiliare nel modo specificato che risultano peraltro non particolarmente dissimili da quanto stabilito dai criteri del calcolo della superficie convenzionale vendibile previsti anche dalla Camera di Commercio di Perugia

1. 100 % della superficie calpestabile dei locali principali e degli accessori diretti ai vani principali ,
2. 100% della superficie delle pareti portanti e non portanti fino ad un massimo di 50 cm di spessore,
3. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità immobiliare come ad esempio: balconi, terrazzi, ecc. qualora comunicanti con vani principali o vani accessori nella misura del 30% fino ad un massimo di 25 mq e nella misura del 10 % per la quota eccedente
4. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliari con accesso diretto dalla stessa come ad esempio soffitte, fondi, cantine, ecc. pari al 50% della superficie avente altezza uguale o maggiore di 1,50 mt.
5. L'elemento di collegamento interno dei diversi piani verrà computato una sola volta in misura



pari alla sua proiezione orizzontale.

Di seguito vengono dettagliate le superfici utili dei locali:

Piano	Destinazione funzionale	Superficie netta mq	Coefficienti di ragguaglio	Super. Nette ragguagliate
Seminterrato	Lavanderia/C.T.	7,74	0,50	3,87
Seminterrato	Ripostiglio	9,46	0,50	4,73
Seminterrato	WC	3,10	0,50	1,55
Seminterrato	Disimpegno	5,97	0,50	2,99
Seminterrato	Cantinetta	4,90	0,50	2,45
Seminterrato	Rustico	44,67	0,70	31,27
Terra	Soggiorno e vano scala	77,32	1	77,32
Terra	Disimpegno	9,00	1	9,00
Terra	WC	2,78	1	2,78
Terra	Disimpegno	1,55	1	1,55
Terra	Cucina	18,30	1	18,30
Primo	Camera	28,77	1	28,77
Primo	Bagno	5,74	1	5,74
Primo	Camera	17,84	1	17,84
Primo	Camera	15,11	1	15,11
Primo	Bagno	7,02	1	7,02
Primo	Disimpegno	14,03	1	14,03
Primo	Terrazzo a livello	38,60	0,30/0,10	8,86

Superficie netta:

dei locali accessori diretti del piano seminterrato 75,84 mq circa

dell'appartamento ai piani terra e primo è di circa 197,46 mq

oltre un terrazzo a livello di 38,60 mq mq.

Superficie ragguagliata dell'edificio 253,18 mq, **superficie commerciale** dell'edificio monofamiliare, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi **288 mq circa**.

Altezza solaio del P. seminterrato 2,25 ml, altezza del solaio del piano terra 2,78 ml e altezza solaio P. 1° massima 3,60 ml e minima 2,50 ml.



Superficie utile del garage 33 mq circa e **superficie commerciale 37 mq circa**; altezza del solaio del garage 2,25ml.

**Confini villetta:** via pubblica su due lati, \_\_\_\_\_

**L'immobile non ha l'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e Succ. mod..**

#### **12.Gravami derivanti da censo, livello o uso civico**

Non presenti.

#### **13. Criteri di valutazione e valutazione dei beni eseguiti**

In questo paragrafo si procederà ad attribuire a tutti gli immobili, oggetto di valutazione e precedentemente descritti, **il più probabile valore di mercato riferito alla data del presente lavoro estimativo tenuto conto dello scopo specifico della stima.**

Nella determinazione del valore la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di base quello comparativo.

#### **Determinazione importi di stima**

Per poter determinare i valori unitari di stima, utilizzati per esprimere un giudizio di valore, sono state esperite indagini per individuare immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in esame recentemente oggetto a trasferimenti da utilizzare come comparabili. Tali indagini hanno portato a rintracciare dei valori storici riportati in trascrizioni di atti degli ultimi 2/3 anni presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Un valore proviene da un decreto di trasferimento, altri valori sono riferibili a compravendite ordinarie. Quanto sopra è stato analizzato ed elaborato considerando l'eterogeneità dei dati, in particolar modo si è tenuto conto dei prezzi di aggiudicazione per definire al meglio il **PREZZO BASE D'ASTA.**

Di seguito si riportano le trascrizioni recenti rintracciate della zona che sono state prese come comparabili:

1° comparabile San Giustino Trasc. n. 649/2022 Reg. Part.

2° comparabile San Giustino Trasc. n. 23542/2022 Reg. Part.

3° comparabile San Giustino Trasc. n. 16584/2022 Reg. Part.

Si sono inoltre consultate fonti indirette pubblicistiche di settore come la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e gli Asking Price del Comune di San Giustino e Città di Castello che, seppure diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di



vendita, però costituiscono i soli valori trasparenti facilmente rintracciabili e difficilmente lontani dal valore di mercato. Pertanto nell'impossibilità di avere una banca dati adeguata, sembra plausibile, utilizzare una serie di informazioni eterogenee tra le quali rientrano anche gli Asking Price. La scrivente infatti ritiene che, per avere un quadro coerente ed attendibile del mercato di riferimento, è importante non solo avere delle informazioni relative a prezzi di atti, ma soprattutto avere un'ampiezza ovvero una consistenza e una diversificazione delle fonti informative.

Sulla base di quanto precisato, tenuto conto dello scopo della stima, del mercato residenziale del comune di San Giustino non particolarmente attivo, individuato il parametro tecnico-comparativo (mq) e definita la superficie commerciale del bene esecutato, così come esplicitate nel paragrafo n. 11, **si procederà ora alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.**

Per questi immobili sono state messe in evidenza le peculiarità e le criticità rilevate che hanno di fatto portato ad esprimere un giudizio di valore.

Inoltre si precisa che, seppure le superfici siano ottenute da misurazioni effettuate in sede di sopralluogo, **la vendita dei beni deve intendersi a corpo e non a misura.**

Da quanto sopra così si stima:

**LOTTO UNICO** così descritto: Comune di San Giustino, Via Verdi, n.22. Diritti di piena proprietà su di una villetta monofamiliare composta da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo oltre una rata di terreno esclusiva di 550 mq catastali

**Per la valutazione si è tenuto in considerazioni:**

- l'epoca di costruzione
- il grado di finitura dell'interno,
- lo stato di manutenzione,
- l'ubicazione degli immobili ed il contesto urbanistico,
- ogni caratteristica estrinseca ed intrinseca relazionata,
- il grado di finitura delle corte pertinenziale esterna

Si è considerato inoltre il fatto che la vendita forzata dell'immobile non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi occulti per l'aggiudicatario e si sono considerate le specifiche condizioni di vendita.



I valori sotto determinati devono intendersi comprensivi del valore della corte esclusiva.

## VALUTAZIONE LOTTO UNICO

### Villetta monofamiliare

288 mq x € 1.400,00/mq = € 403.200,00

Garage

37 mq x € 600,00/mq = € 22.200,00

**Totale € 425.400,00**

### Detrazione

#### Costo per il rilascio del PdC in Sanatoria art. 154 L.R.1 per le difformità riscontrate:

Per la realizzazione di una terrazza a livello con opere ed incremento della SUC di 11 mq circa, la determinazione degli onori di urbanizzazione primaria e secondaria in misura doppia sommano a € 903,00 (definiti in base ai valori unitari degli oneri concessori di urbanizzazione specifici del comune di San Giustino all'attualità) oltre al contributo di costruzione in misura doppia a titolo di oblazione definito in via presuntiva, ai sensi dell'art. 154 L.R. 1/2015 comma 2, sulle opere relative alla realizzazione del terrazzo a livello pari al 11% che viene definito in via cautelativa pari a € 1.000,00. I costi per sanare le variazioni dei prospetti, le variazioni interne, le variazioni nell'accesso pedonale alla corte pertinenziale esclusiva, la realizzazione della recinzione senza titolo ecc. sommano a € 1.200,00. Pertanto il costo della pratica edilizia comprensiva del pagamento a titolo di oblazione in via cautelativa complessiva si stima possa essere determinato pari a € 3.103,00, da cui:

Costi per regolarizzare le difformità edilizie del lotto	€	3.103,00
Diritti di segreteria	€	600,00
Costi tecnici	€	2.000,00
<b>Totale costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica dell'immobile</b>	<b>€</b>	<b>5.703,00</b>

#### Denuncia di variazione catastale:

Diritti catastali per una DV con 2 unità imm	€	100,00
Costi tecnici pratica	€	1.500,00
<b>Costi per la DV catastale delle 2 unità imm.</b>	<b>€</b>	<b>1.600,00</b>

**Totali detrazioni € 7.303,00**

Da cui:



Valore del bene	€	<b>425.400,00</b>
Detrazioni	€	<b>7.303,00</b>
Valore di stima dell'intero	€	<b>418.097,00</b>
<b>VALORE DEL LOTTO UNICO</b>	€	<b>418.097,00</b>

#### 15. Dichiarazione d'invio della consulenza tecnica d'ufficio

Si attesta che la sottoscritta dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati ha provveduto in data **13.06.2024** ad inviare copia della presente relazione tecnica estimativa, completa di allegati, a mezzo PEC al custode dei beni IVG, al Creditore procedente DoValue S.p.A. per BCC NPLS 2021S.r.l. presso il proprio Avvocato Luca Patalinie e al debitore presso il proprio avvocato Samuel Fedele.

#### 16. Allegati

- Verbale del sopralluogo del 22.03.2024
- A1 Planimetria del Piano seminterrato
- A2 Planimetria del Piano terra
- A.3 Planimetria del Piano Primo

Alleg. da n. 1 al n. 8 Documentazione catastale

Alleg. n. 9 Titolo di provenienza atto di compravendita notaio Fulvio Fiori rep. 38987 racc. 3163

Alleg. n. 10 Certificato storico di residenza

Alleg. n. 11 Concessione per eseguire attività edilizia n. 185/85

Alleg. n. 12 Concessione per eseguire attività edilizia n. 5/86 con grafici di progetto

Alleg. n. 13 CILAS n. 366/2021 (CILA Superbonus)

Alleg. n. 14 Domanda per richiesta del permesso di abitabilità con fine lavori e dichiarazione di conformità e certificato di collaudo statico

#### 17. Conclusioni

Nella presente relazione tecnica di stima si è proceduto alla individuazione e alla valutazione del compendio immobiliare di proprietà dell'esecutato. Detti beni vengono a formare un

**LOTTO UNICO** così descritto: Comune di San Giustino, Via Verdi, n.22. Diritti di piena proprietà di OMISSIS su di una villetta monofamiliare composta da un piano seminterrato con un ampio garage e locali accessori diretti, un piano terra adibito a zona giorno ed un piano primo adibito a zona notte. Tutti i piani sono tra loro collegati da una scala interna. Completa la proprietà una rata di terreno



esclusiva di 550 mq catastali.

L'edificio è stato realizzato alla metà del gli 80.

Superficie commerciale dell'unità abitative circa 288 mq e garage di circa 37 mq commerciali.

Questi beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali, comune censuario di San Giustino come segue:

C.F.

Garage piano S1, fg. 37 part. 315 sub 2, cat. C/6, cl 3; consistenza 48 mq, superficie catastale 55 mq, rendita € 136,34

Appartamento, piano T-1-2, fg. 37 part. 315 sub 3, cat. A/7, cl 1; superficie catastale 275mq, superficie escluse aree scoperte 268 mq, Rendita € 785,01

C.T.

Fg. 37 part. 315, Ente Urbano, superf. are 5 e 50 ca.

Valore del LOTTO unico                    €     **418.097,00.**

Letto, confermato e sottoscritto,

**Perugia 13.06.2024**

l'Esperta estimatrice

dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati

