



**STUDIO AREA TECNICA**

**GEOMETRI ASSOCIATI**

Via A. Morettini n. 4 – 06034 FOLIGNO (PG)

**Geom. Simone Ortenzi**

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Perizia integrativa**

**Esecuzione Immobiliare n. 195/2024 R.G.E.**

**Udienza del 27/11/2025**

**G.E. Dr.ssa SARA FIORONI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA**

\_\_\_\_\_ Esecutante

Avv. \_\_\_\_\_ a

**CONTRO**

\_\_\_\_\_ Esecutata in contumacia

\_\_\_\_\_ Esecutato in contumacia



## QUESITO

All'udienza del 08/07/2025, la S.V. Ill.ma Dr.ssa Sara Fioroni, ritenuta l'opportunità anche nell'interesse della procedura esecutiva disponeva che:

*“il perito già nominato provveda a verificare l'esistenza della CILAS depositata in data 29/11/2021 presso lo sportello telematico del Comune di Perugia, Prot. n.240147 del 2021 e, in caso di riscontro positivo, ad integrare l'elaborato peritale tenendo conto della predetta CILAS e degli eventuali lavori effettuati in ambito di c.d. Superbonus, provvedendo, se del caso, a rideterminare anche il valore dell'immobile, con termine per il deposito della perizia integrativa entro il 27/10/2025”*

## RELAZIONE PERITALE

In ottemperanza al quesito posto, il sottoscritto CTU ritiene di dover rispondere, come di seguito.

Verifica CILA Superbonus .....	pag. 2
Descrizione lavori di efficientamento energetico .....	pag. 3
Determinazione del valore di stima .....	pag. 3
Conclusioni .....	pag.4

## VERIFICA CILA SUPERBONUS

In seguito a confronto con il personale dell'Ufficio Edilizia del Comune di Perugia, è emerso che il fascicolo edilizio relativo alla CILAS non era unito alla pratica originaria dell'immobile avente n. A/1996-0174.

Preso atto di quanto sopra, l'ufficio preposto ha estratto il fascicolo interessato di cui alla CILAS Prot. n.240147 del 29/11/2021 e successivamente ha inviato al sottoscritto CTU copia della documentazione presente.



La consultazione dei documenti tecnici della CILA Superbonus, ha confermato quanto già considerato nella relazione peritale, ai fini della determinazione del valore di stima dell'immobile esecutato.

#### DESCRIZIONE LAVORI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Le opere abilitate con CILAS Prot. n.240147 del 29/11/2021 hanno riguardato lavori di manutenzione straordinaria per efficientamento energetico del c.d. Superbonus 110% con accesso agli incentivi statali previsti dalla Legge n.77 del 17/07/2020, volti al superamento di almeno due classi energetiche.

Relativamente ai lavori ricompresi nel c.d. Superbonus, si vanno ad elencare le principali opere eseguite:

- Coibentazione solaio di copertura con pannelli aventi funzione di isolamento termico
- Rivestimento isolante esterno a cappotto con finitura esterna a intonachino
- Sostituzione degli infissi esterni con nuovi infissi in PVC e vetrate con triplo strato
- Sostituzione tapparelle esterne con nuove tapparelle in PVC
- Sostituzione caldaia con nuova caldaia del tipo a condensazione
- Installazione pannelli per impianto fotovoltaico in copertura

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Le indagini preliminari ed il sopralluogo effettuato nell'immobile oggetto di stima, in base ai quali è stata redatta la relazione peritale depositata, hanno di fatto già tenuto in considerazione le migliorie di efficientamento energetico eseguite.

Come si evince anche dal rilievo fotografico agli atti, in particolare, si nota la presenza del rivestimento isolante esterno a cappotto (per effetto dello spessore esterno delle pareti), nuovi infissi esterni in PVC con relative tapparelle avvolgibili.

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, appare evidente che il valore unitario, determinato in € 980,00/mq. per la superficie abitativa ed in € 480,00/mq. per la quadratura destinata ad autorimessa, risulta già comprensivo delle migliorie eseguite per effetto dell'intervento del c.d. Superecobonus.



Di seguito si riporta il dettaglio estimativo già presente agli atti della relazione peritale originaria.

**ABITAZIONE - Fg. 184 P.IIa 616 sub 16 (U.I. n.1)**

Sup. commerciale vani principali	mq. 120,18 x 1,00	mq. 120,18
Sup. commerciale terrazzi	mq. 15,26 x 0,25	mq. 3,82
Superficie commerciale complessiva		mq. 124,00
Prezzo medio di zona applicato		€ 980,00/mq.
<b>Valore di stima = mq. 124,00 x € 980,00/mq.</b>		<b>€ 121.520,00</b>

**GARAGE - Fg. 184 P.IIa 616 sub 4 (U.I. n.2)**

Sup. commerciale vani principali	mq. 29,75 x 1,00	mq. 29,75
Superficie commerciale complessiva		mq. 29,75
Prezzo medio di zona applicato		€ 475,00/mq.
<b>Valore di stima = mq. 29,75 x € 490,00/mq.</b>		<b>€ 14.577,50</b>

**CONCLUSIONI**

Riscontrata l'esistenza della CILAS Prot. n.240147 del 29/11/2021 relativa a lavori di efficientamento energetico del c.d. Superbonus 110% e comprovata la piena considerazione delle predette opere di miglioria nella perizia già depositata, si conferma il valore estimativo dichiarato nella relazione peritale originaria, pari ad € 136.000,00.

**Valore di stima complessivo LOTTO 1**  
**€ 136.000,00 (euro centotrentaseimila/00)**



Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma.

Letto confermato e sottoscritto.

Foligno li, 29 settembre 2025

L'Esperto Stimatore  
*Geom. Simone Ortenzi*



