

# **Tribunale Ordinario di Perugia**

*- Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia -*

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E.: Dott.ssa Sara Fioroni**

**Procedura 52/2025 R.G. Es. Imm.**

promossa da

[...]

contro

[...]

**RELAZIONE DI STIMA**

**PRIVACY**

[...] = Simbolo "OMISSIS"



## PREMESSO CHE

- con provvedimento di nomina del 15.04.2025 (ricomprensivo anche il quesito formulato), notificato allo scrivente a mezzo PEC del 16.04.2025, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Sara Fioroni, nominava il sottoscritto geom. Andrea Soldato, con studio in Perugia, Via Campo di Marte, 8/B, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n°2611, esperto estimatore per la valutazione dei beni immobili pignorati nella **Procedura 52/2025 R.G. Es. Imm., promossa da [...], contro [...]**.
- Con Deposito Telematico del 23.04.2025 lo scrivente accettava l'incarico, avallato dalla PEC di "Accettazione Deposito" pervenuta al sottoscritto in data 24.04.2025.
- Effettuato preventivamente, come da dispositivo di incarico, il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., 498 comma 2 e 599 comma 2, dalla data del 05.05.2025 lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali.
- In data 23.04.2025 perveniva al sottoscritto, da parte dell'I.V.G., una PEC con la quale l'Istituto comunicava sulla necessità di effettuare un sopralluogo, di concerto con lo scrivente, ove sono ubicati i beni pignorati ([...], Fraz. [...], Via [...], snc), finalizzato all'esecuzione di verifiche preliminari, da compiere entro 30 giorni dalla data di assegnazione dell'incarico (16.04.2025); in data 05.05.2025 il sottoscritto trasmetteva all'I.V.G. una PEC in risposta a quanto sopra, comunicando la propria disponibilità ad eseguire il primo accesso, restando in attesa di comunicazioni in merito da parte dell'Istituto.
- Ciò detto, al sottoscritto, contattato telefonicamente dall'I.V.G. nel corso della mattinata del 07.05.2025, veniva comunicato di soprassedere all'esecuzione del preventivato accesso congiunto con l'Istituto presso i beni immobili pignorati, in quanto il predetto accesso era già stato effettuato dall'I.V.G. il giorno prima (06.05.2025), approfittando della circostanza di trovarsi nei paraggi ove sono ubicati i predetti beni. A



completamento di quanto riportato nel merito, si acclude alla presente copia del “Verbale primo accesso” eseguito dal Custode I.V.G..

- In data 09.05.2025, il sottoscritto trasmetteva una PEC al Comune di [...] finalizzata a visionare, consultare, richiedere ed acquisire le copie delle pratiche edilizie interessanti gli immobili pignorati; in data 20.05.2025, lo scrivente, contattato telefonicamente dal responsabile dell’ufficio preposto a tale incumbente, comunicava che la mattina del 27.05.2025 avrebbe compiuto l’accesso in Comune per visionare le pratiche edilizie reperite: e così, in tale data dava corso alla visione delle predette pratiche reperite dal responsabile dell’ufficio che lo stesso avrebbe poi consegnato presso la Cartoleria [...] di [...] ove il sottoscritto si sarebbe dovuto recare per acquisirne la copia. Sempre lo stesso giorno lo scrivente, con un accesso presso l’ufficio anagrafe del Comune, richiedeva ed acquisiva il Certificato Cumulativo di Stato di Famiglia – Residenza e Anagrafico di Nascita dell’esecutato, [...].
- In data 04.06.2025, contattato telefonicamente il giorno prima dalla titolare della Cartoleria [...] di [...], il sottoscritto si recava presso la sede della “Cartoleria” per il ritiro della documentazione tecnica estrapolata in Comune; sempre in data 04.06.2025 perveniva allo scrivente una PEC dal Comune di [...] che recitava testualmente: “*Chiusura procedimento accesso atti effettuato presso gli uffici comunali*”.
- Acquisiti i documenti tecnici necessari per poter eseguire i rilievi dei beni pignorati, in data 10.06.2025 lo scrivente contattava telefonicamente l’esecutato, sig. [...], per poter concordare con lo stesso una data per effettuare l’accesso: detto ciò, veniva fissato concordemente il giorno di venerdì 20.06.2025 alle ore 9:30 ca. sul posto. Per quanto sopra relazionato, il sottoscritto riteneva comunque opportuno ufficializzare l’accesso con l’invio all’esecutato di una Raccomandata 1 con prova di consegna, poi spedita il giorno successivo ma mai ritirata e ritornata al mittente per compiuta giacenza in data 03.07.2025.
- In data 20.06.2025, all’ora prefissata, lo scrivente, giunto sul posto ove



sono ubicati gli immobili pignorati, attendeva l'arrivo del sig. [...] (esecutato), per dar corso alle operazioni peritali previste. Giunto sul posto, il sig. [...] risultava essere pienamente collaborativo con lo scrivente, consentendo al sottoscritto di accedere all'interno degli immobili per una "prima" presa visione al fine di compiere poi tutte le operazioni necessarie finalizzate all'evasione dell'incarico ricevuto: altresì l'esecutato si rendeva disponibile per fornire chiarimenti richiesti dal sottoscritto legati ad aspetti specie di natura impiantistica.

- Preso atto dell'impossibilità di effettuare un rilievo dell'esterno della UIU pignorata al piano terra (negoziato – particella [...] sub [...] – Cat. [...] catastale) causa la presenza di una foltissima vegetazione, il sottoscritto comunicava al sig. [...] di provvedere a rimuovere detta vegetazione, per: – ottenere un accesso quantomeno idoneo alle parti oggi "ostruite" – "liberare" le facciate del fabbricato per dar corso alle necessarie misurazioni del piano terra nonché, per ciò che concerne il contesto generale della proprietà pignorata: – operare una ripulitura del "verde" in eccesso al fine di poter individuare i contatori delle utenze esistenti nonché la posizione del serbatoio del gas GPL atto ad alimentare la caldaia murale presente all'interno del negozio.
- Detto ciò, si procedeva quindi con un accesso all'interno della UIU pignorata facente riferimento al locale posto al piano primo sottostrada, catastalmente censito con la particella [...] sub [...] – Cat. [...] catastale, ove lo scrivente dava corso (ultimandolo) ad un rilievo dell'esterno e dell'interno della UIU nella circostanza trattata.
- Successivamente, facendo seguito ad un colloquio telefonico intercorso in data 01.07.2025 con il sig. [...] (sempre per poter concordare con lo stesso una data per effettuare l'accesso), veniva fissato concordemente, per sabato 12.07.2025 alle ore 9:30 ca. sul posto, il giorno per effettuare il sopralluogo. Per quanto riferito, il sottoscritto riteneva comunque opportuno ufficializzare l'accesso, anche in questo caso, con l'invio all'esecutato di una Raccomandata 1 con prova di consegna, poi spedita



in data 07.07.2025, regolarmente ritirata il 08.07.2025.

- In data 12.07.2025, all'ora prefissata, il sottoscritto, alla presenza dell'esecutato, sig. [...], dava corso alle operazioni di rilievo dei beni pignorati, finalizzate alla verifica della regolarità urbanistico-edilizia degli stessi, supportata dalla presa di appunti per la descrizione dei beni, completando le operazioni con la redazione di riprese fotografiche sia degli esterni che degli interni degli immobili pignorati.

### **CIO' PREMESSO**

il sottoscritto geom. Andrea Soldato, in base ai dati acquisiti e di seguito elaborati, ha redatto la presente relazione di stima, che ha ritenuto opportuno suddividere secondo i capitoli e sub-capitoli che seguono.

### **DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI**

Nell'atto di pignoramento immobiliare, il creditore procedente ([...], e per essa la sua mandataria [...]), dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata il diritto di piena proprietà di cui il sig. [...], C.F.: [...], nato il [...] a [...] e residente in [...] Frazione [...] n°[...], risulta intestatario nella misura di 1/1 e, quindi per l'intero, sui beni immobili di seguito indicati:

- 1. Immobile sito nel Comune di [...] e censito al NCEU di detto Comune al foglio [...], particella [...], sub [...], cat. [...], [...] mq..**
- 2. Immobile sito nel Comune di [...] e censito al NCEU di detto Comune al foglio [...], particella [...], sub [...], cat. [...].**
- 3. Immobile sito nel Comune di [...] e censito al NCT di detto Comune al foglio [...], particella [...], [...] are [...] centiare.**

Il tutto oltre alle relative ragioni, spese ed accessioni e pertinenze.

===== ° =====

In risposta al quesito, sulla base della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario, aggiornata al 02.04.2025 e rilasciata in pari data dal Dott. [...], Notaio in [...] nonché acquisita dal sottoscritto, si riferisce che al momento del pignoramento, trascritto in data [...] al r.p.



n°[...], le unità immobiliari pignorate oggetto di stima, distinte al **Catasto Fabbricati** del Comune di [...] al

- Foglio [...], particella [...] sub [...] – Cat. [...]
- Foglio [...], particella [...] sub [...] – Cat. [...]

ed al **Catasto Terreni** del Comune di [...] al

- Foglio [...], particella [...] della superficie di mq. [...]

risultavano essere intestate all'esecutato, sig.:

- [...], nato a [...] il [...] (C.F.: [...])

**per l'intera piena proprietà.**

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Posto quanto precede, dalla consistenza e caratteristiche degli immobili in estimazione, lo scrivente ritiene opportuno determinarne la formazione e vendita in un **UNICO LOTTO.**

===== ° =====



## LOTTO UNICO

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Beni immobili di pertinenza del sig. [...], nato a [...] il [...] (C.F.: [...]), **per l'intera piena proprietà.**

In Comune di [...], Fraz. [...], Via [...], snc, **porzioni di fabbricato – non ultimato – di civile abitazione, con parte destinata a negozio**, insistenti su area di corte esclusiva e pertinenziale, riguardanti e ricomprendenti **tre unità immobiliari** così come di seguito distinte e composte.

- Oltre all'area di corte esclusiva e pertinenziale (pignorata), ove insistono le porzioni del fabbricato realizzato, **“libera”**, distinta al **Catasto Terreni del Comune di [...] al Foglio [...], particella [...], Qualità [...], della superficie catastale di mq. [...]** (ricomprensente anche quella occupata dell'area di sedime del fabbricato così come graficamente risultante nell'estratto di mappa (vax), queste a seguire le altre due unità immobiliari pignorate:
- **U.I.U. distinta al Catasto Fabbricati del Comune di [...] al Foglio [...], particella [...] sub [...]** (Cat. [...] catastale), riguardante un **negozio** posto al piano terra, **“libero”**, in **“stato di inutilizzo/abbandono e non totalmente completato all'esterno”**, seppur dotato di finiture ed impianti, costituito da:
  - un locale (**negozio**), ricomprensente al suo interno un anti-w.c. ed un w.c., con annesso, a quest'ultimo, un ripostiglio; una scala interna atta al collegamento con il piano sottostante, il cui passaggio al predetto livello risulta intercluso causa la presenza della tamponatura delle pareti fondo scala: il tutto della superficie **commerciale di mq. 89,40 ca.** (superficie lorda esterna mq. 91,65 ca. – superficie lorda interna mq. 81,25 ca. – superficie utile calpestabile mq. 74,90 ca.). La consistenza è completata da un portico fronte strada (atto a proteggere l'ingresso al negozio), della superficie **commerciale di mq. 17,60 ca.**
- **U.I.U. distinta al Catasto Fabbricati del Comune di [...] al Foglio**



[...], particella [...] sub [...] (Cat. [...] catastale), riguardante un **unico locale** posto al piano interrato, “libero”, **allo stato grezzo, non ultimato**, accessibile esternamente tramite una rampa (anche questa non completata). Detta unità immobiliare, realizzata con rilascio di **Concessione Edilizia n°[...] del [...]** (ormai scaduta), **prevedeva**, al suo interno, dei locali destinati a: magazzino (atto al collegamento interno con il soprastante negozio tramite la citata scala che diparte dalla suddetta UTU sub [...]); garage; locali di sgombero; disimpegni; cantina e lavanderia oltre ad una scala interna di collegamento ed accesso alla zona giorno dell’unità abitativa assentita al piano terra ma non realizzata, progettualmente contigua e graficamente comunicante con il predetto negozio. Detto locale presenta una superficie **commerciale** di **mq. 235,10 ca.** (superficie lorda esterna mq. 235,10 ca. – superficie lorda interna mq. 215,30 ca. – superficie utile calpestabile mq. 206,95 ca.).

- Ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull’area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

### **UBICAZIONE**

Con provenienza da Perugia, una volta giunti a [...], percorrendo Via [...] fino alla rotonda posta sul quadrivio che smista in direzione di “[...]”, da qui, percorrendo la Via [...] in direzione di [...] / [...], oltrepassando il cartello indicatore “[...]”, e fino al semaforo posto in prossimità dell’incrocio (a dx) con Via [...], la distanza rilevata è di Km. 3 ca.; da qui, e fino all’ingresso alla proprietà pignorata (sempre lato dx), la distanza rilevata è di ml. 200 ca..

### **DESCRIZIONE GENERALE**

La porzione del fabbricato realizzato, posto lungo la Via [...], è inserito in un’area a prevalente destinazione residenziale, servita da mezzi pubblici e da attività ed infrastrutture di vario genere.



Prima di procedere alla descrizione di quanto esistente e pignorato, è bene soffermarsi su quanto era stato richiesto e previsto con il rilascio della citata Concessione Edilizia (ormai scaduta) n°[...] del [...].

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione con parte della superficie adibita a negozio, composto da tre piani, oltre la copertura, così assentiti: il **piano interrato**, come già riferito, a magazzino, garage, locali di sgombero, disimpegni, cantina e lavanderia oltre ad una scala interna di collegamento ed accesso alla zona giorno dell'unità abitativa assentita al piano terra ma non realizzata, progettualmente contigua e graficamente comunicante con il predetto negozio. Il **piano terra** ad abitazione (zona giorno) ed a negozio. Il **piano primo** ad abitazione (zona notte) collegato al livello sottostante da una scala interna. Relativamente all'accesso carrabile alla proprietà (che avviene direttamente dalla Via Flaminia Sud), si rende noto che questo (così come risultante nella relazione tecnica (parte integrante del progetto approvato con la predetta Concessione Edilizia n°[...] del [...]), è stato autorizzato dall'Ente Nazionale per le Strade con disciplinare del [...] prot. n°[...].

===== ° =====

#### **Opere ad oggi realizzate (Concessione Edilizia n°[...] del [...])**

Oltre alle fondazioni, ad oggi risultano realizzate le seguenti opere:

- struttura portante dell'intero piano interrato;
- solaio del primo livello;
- parte della struttura portante del piano terra, completa di tamponature ed infissi esterni: si rende noto che il negozio al piano terra si presenta internamente suddiviso, completo di finiture ed impianti;
- parte del solaio e della gronda del secondo livello, relativamente alla struttura portante già realizzata;
- impianto di scarico con pozzo a dispersione;
- sistemazione dell'area, limitatamente al solo parziale rinterro del piano interrato.

Per ciò concerne l'ubicazione del fabbricato ad oggi realizzato,



ricompreso nel contesto generale di zona, si rimanda alla **foto aerea**, mentre per le caratteristiche e finiture esterne che lo contraddistinguono, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata.

===== ° =====

### **Descrizione degli esterni della porzione del fabbricato esistente**

La porzione di fabbricato realizzata, presenta una struttura portante in c.l.s. armato. Facciate al piano terra: in parte tamponate con blocchi di laterizio non intonacati, per la restante (facciata prospetto ovest del negozio), intonacata. Facciata scoperta del piano interrato (da completare): in c.l.s. armato non intonacata, altresì protetta, nella parte controterra, da una guaina. Sporto di gronda: in c.l.s., in piano, non intonacato. Canali e pluviali: in lamiera di rame. Solai: in laterocemento, sottolineando che quelli di calpestio del primo e secondo livello sono protetti da una guaina ardesiata. Portico di pertinenza del negozio al piano terra: realizzato lungo il fronte strada (atto anche alla protezione dell'ingresso al negozio), si presenta non completato per ciò che concerne la porzione progettualmente prevista lungo il fronte nord del fabbricato. Relativamente alla “finitura”, presenta una pavimentazione in estensione verso l'esterno, ovvero oltre la fila dei pilastri, protetta quasi totalmente dallo sporto di gronda. Gli infissi esterni del negozio al piano terra presentano queste caratteristiche: la struttura della porta-vetrina di ingresso è in alluminio anodizzato con infisso apribile ad un'anta, munito di sopra luce con apertura a vasistas, mentre la parte restante della vetrina è fissa. Le altre vetrine (fronte strada), sono sempre in alluminio anodizzato con apertura a vasistas. Le rimanenti finestre sono in PVC effetto legno con doppia apertura (ad anta ed a vasistas). Gli infissi esterni di accesso al locale al piano interrato presentano queste caratteristiche: quello di porta (accesso pedonale alla porzione assentita a magazzino), ad un'anta, è in alluminio anodizzato completo di doppio vetro, mentre il portone di accesso alla “zona garage autorizzata”, è del tipo sezionale.

===== ° =====



**Descrizione dell'area di corte esclusiva e pertinenziale pignorata (particella [...])**

La predetta area, solo in minima parte recintata, si presenta ad oggi priva delle sistemazioni esterne previste nel progetto approvato del [...], caratterizzata, in parte, dalla presenza di vegetazione spontanea e per la restante da ghiaia. Unica sistemazione esterna eseguita fa capo all'avvenuto ma parziale rinterro della struttura in elevazione del locale al piano interrato. Presenti all'interno dell'area il contatore dell'acqua nonché il serbatoio a gas GPL, entrambi interrati: il contatore Enel è posizionato invece entro una nicchia presente all'esterno della facciata sud del negozio.

===== o =====

**Descrizione dell'UIU pignorata (negozio) e STATO D'USO**

**Finiture interne – UIU distinta con la particella [...] sub [...]**

Il **negozio**, posto al piano terra, dell'altezza utile interna di ml. 3,00 ca., presenta un pavimento in gres porcellanato rifinito con zoccolino battiscopa della stessa essenza. Le pareti interne, rifoderate con pannelli di cartongesso coibentato, sono rasate e tinteggiate così come risultano esserlo i soffitti. Il w.c., con finestra (predisposto anche per soggetti portatori di handicap) e l'anti, sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in monocottura o similari: mentre l'anti è dotato di lavabo a colonna, il w.c. è munito di apparecchi igienico-sanitari quali lavabo e water con cassetta scaricatrice a zaino oltre a doccetta laterale ed accessori per soggetti portatori di handicap. Le rubinetterie sono in acciaio cromato. Internamente al w.c. è presente un ripostiglio ove risulta collocata la caldaia murale: questo piccolo locale, pavimentato con mattonelle in gres porcellanato, rialzato di cm. 50 ca. rispetto al piano di calpestio del pavimento, presenta una porta di accesso a soffietto, mentre le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi di porta interni di anti e w.c. (idonei – per larghezza – al passaggio di soggetti portatori di handicap con carrozzella), sono in legno tamburato e verniciato del tipo “a scorrere”. La scala interna, atta al collegamento con il piano sottostante, il cui passaggio al predetto livello risulta intercluso causa



la presenza della tamponatura delle pareti fondo scala, presenta gradini e sottogradi rivestiti in gres porcellanato.

Impianti: tutti gli impianti (idrico-sanitario, elettrico, gas (GPL) e riscaldamento), sono sottotraccia ma non funzionanti in quanto le relative utenze sono staccate.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è del tipo autonomo a gas GPL, con caldaia murale posizionata nel ripostiglio interno al w.c.: i corpi scaldanti/raffrescanti sono costituiti da due termoconvettori posizionati a parete e da un radiatore in alluminio verniciato collocato sotto la finestra del w.c..

Per quanto relazionato, a parere dello scrivente, il negozio in questione si presenta, nel complesso (oltre a trovarsi in "stato di inutilizzo/abbandono e non totalmente completato all'esterno"), in **mediocre** stato di conservativo per ciò che concerne finiture ed impianti.

Per tutto quanto sopra esposto, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata.

===== ° =====

**Descrizione dell'UIU pignorata (unico locale catastalmente classato in Cat. [...] e STATO D'USO**

**Finiture interne – UIU distinta con la particella [...] sub [...]**

Trattasi di un **unico locale**, posto al piano interrato, dell'altezza utile interna (dal battuto di cemento al solaio in laterocemento non intonacato) di ml. 3,15 ca. (zona assentita a magazzino) e di ml. 3,30 ca. per la restante parte della superficie. Le pareti non risultano intonacate, le finestre delle bocche di lupo sono in alluminio anodizzato con apertura ad anta. Pure allo stato grezzo (non rifinita), parte della scala di collegamento e accesso al negozio al piano terra, il cui passaggio al predetto livello risulta però intercluso causa la presenza di una tamponatura. Totalmente assenti le tramezzature e tamponature interne, oltre agli impianti, fatta eccezione per



quello elettrico, realizzato con canalette esterne, ma non funzionante in quanto la relativa utenza è “staccata”.

Per quanto relazionato, a parere dello scrivente, il locale in questione si presenta, nel complesso, in **discreto** stato conservativo **per ciò che concerne la sola parte strutturale.**

Per tutto quanto sopra esposto, si rimanda alla **documentazione fotografica** allegata.

### **CONFINI**

Dalle risultanze delle indagini catastali, l’antescritta proprietà pignorata confina nell’insieme con: strada Via [...], prop. particella 442, prop. particella 359, prop. particella 358, prop. particella 569, tutte ricadenti all’interno del Foglio [...].

### **DISPONIBILITA’ DEI BENI**

Al momento degli accessi in loco, sia l’unità commerciale al piano terra, sia l’unità “[...]” al piano interrato nonché il terreno esclusivo e pertinenziale, risultavano “liberi” da vincoli locativi.

### **VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

**Condominio inesistente.**

### **DATI E INDAGINI CATASTALI**

#### **Catasto Fabbricati del Comune di [...]**

Dati identificativi \_\_\_ Foglio [...], particella [...] sub [...]

Dati di classamento \_\_ Cat. [...], Cl. 4, Consistenza: [...] mq. – Superficie

Catastale Totale: [...] mq. – Rendita € [...]

Indirizzo \_\_\_\_\_ FRAZIONE [...] Piano T

===== ° =====

Dati identificativi \_\_\_ Foglio [...], particella [...] sub [...]

Dati di classamento \_\_ Cat. [...]



Indirizzo\_\_\_\_\_ FRAZIONE [...] Piano S1

==== ° =====

Entrambe le unità immobiliari risultano così intestate:

01)\_\_\_[...], nato a [...] il [...]

Codice Fiscale\_\_\_\_\_ [...]

Diritti e Oneri Reali\_\_\_\_\_ Proprietà per ¼

02)\_\_\_[...], nat a [...] il [...]

Codice Fiscale\_\_\_\_\_ [...]

Diritti e Oneri Reali\_\_\_\_\_ Proprietà per ¾

\*Codici Fiscali validati in Anagrafe Tributaria

===== ° =====

### **Catasto Terreni del Comune di [...]**

**Area di enti urbani e promiscui dal [...]**

Dati identificativi\_\_\_ Foglio [...], particella [...]

Dati di classamento\_\_ Qualità [...], Superficie mq. [...]

===== ° =====

Per l'identificazione grafica che individua il fabbricato nel contesto generale di zona, si rimanda all'estratto di mappa (vax) mentre, per ciò che concerne la dislocazione delle predette unità immobiliari, si rimanda all'Elaborato Planimetrico ultimo in atti (Prot. n°[...] del 01.08.2008) [...], unitamente allo schema dell'Elenco dei subalterni assegnati: a precisazione, si riferisce che con il predetto Elaborato Planimetrico venivano creati i subalterni [...] (B.C.N.C. ai sub [...] e [...] – Corte), [...] e [...] della particella [...] del Foglio [...] del Catasto Fabbricati del Comune di [...].

===== ° =====

**Conformità catastale – UIU particella [...] sub [...] (negoziato al piano terra)**

La planimetria catastale ultima in atti (data di presentazione: [...]), risulta sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi, fatta eccezione per il rinvenimento di due vetrate esterne poste a protezione dell'ingresso (dall'esterno) al negozio.



**Conformità catastale – UIU particella [...] sub [...] – Cat. [...] al piano primo sottostrada**

Per ciò che concerne la risposta al sub-capitolo in questione, non è possibile procedere all'accertamento atto a definire la regolarità catastale dall'unità immobiliare in questione, in quanto la stessa, risultante censita in Categoria [...], è sprovvista di planimetria catastale.

===== ° =====

**Regolarizzazione catastale – UIU particella [...] sub [...] (negoziato al piano terra)**

Preso atto di quanto riportato nei successivi sub-capitoli “Regolarità edilizia” e del capitolo “C) QUANTIFICAZIONE dei costi per la rimessa in pristino”, in considerazione del fatto che l'intervento proposto consisterà in una “rimessa in pristino” dello stato dei luoghi (limitato alla sola rimozione delle due vetrate precedentemente descritte, non presenti nella planimetria catastale ultima in atti), non si renderà necessaria la presentazione di una pratica catastale.

===== ° =====

**Aggiornamento catastale (per entrambe le UIU)**

Preso atto che entrambe le unità immobiliari pignorate (UIU particella [...] sub [...] e sub [...]) risultano catastalmente intestate a:

- [...], nato a [...] il [...] – C.F.: [...] - Diritti e Oneri Reali: Proprietà per  $\frac{1}{4}$

e

- [...], nata a [...] il [...] – C.F.: [...] – Diritti e Oneri Reali: Proprietà per  $\frac{3}{4}$

**in virtù del decesso di [...], avvenuto in data [...]**, è opportuno regolarizzare la “ditta catastale” tramite la presentazione di una domanda di voltura catastale per rettifica intestazione.

===== ° =====

**Regolarizzazione catastale per rettifica intestazione**

Per la risposta, si rimanda al capitolo “A) QUANTIFICAZIONE di



oneri e costi di natura catastale”.

### **PROVENIENZA VENTENNALE**

Dalle risultanze della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale, ai sensi della Legge n°302/1998, aggiornata al 02.04.2025 e rilasciata in pari data dal Dott. [...], Notaio in [...], viene attestato che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, risultano essere di proprietà dell'esecutato, sig. [...], **nato a [...] il [...] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.**

#### **Provenienza Ventennale**

- Atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Perugia del [...] rep. n°[...], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, il [...] al n°[...] di formalità; **a favore:** [...] nato a [...] il [...] per i diritti di  $\frac{3}{4}$ , **contro:** [...] nato a [...] il [...] deceduta il [...] per i diritti di  $\frac{3}{4}$  di piena proprietà. In data [...] al n°[...] è stata trascritta Accettazione di eredità con Beneficio d'Inventario.
- Atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Gualdo Tadino del [...] rep. n°[...], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, il [...] al n°[...] di formalità; **a favore:** [...] nato a [...] il [...] per i diritti di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà e [...] nato a [...] il [...] per i diritti di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà; **contro:** [...] nato a [...] il [...] e deceduto il [...] per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà. In data [...] al n°[...] è stata trascritta Accettazione di eredità con Beneficio d'Inventario.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [...], Notaio in [...], del [...], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, il [...] al n°[...] di formalità; **a favore:** [...] nato a [...] il [...] per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà e [...] nato a [...] il [...] per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà; **contro:** [...] nato a [...] il [...] per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà e [...], nata a [...] il [...]



per i diritti di ½ di piena proprietà.

### **GRAVAMI**

Dalle risultanze della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale, ai sensi della Legge n°302/1998, aggiornata al [...] e rilasciata in pari data dal Dott. [...], Notaio in [...], alla data del [...] gli immobili in esame risultano gravati da:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta in data [...] al r.p. n° [...], **a favore di:** [...], con sede in [...] – C.F.: [...] (domicilio eletto: [...] ; **contro:** [...] nato a [...] il [...] e [...] nat a [...] il [...] per € 260.000,00 di cui € 130.000,00 per capitale, durata anni 20 derivante da mutuo condizionato atto [...], Notaio in [...] del [...] rep. [...].
- **Ipoteca legale**, iscritta in data [...] al r.p. n° [...], **a favore di:** [...], con sede in [...] domicilio eletto: [...]); [...] nata a [...] il [...] per € 82.001,38 di cui € 41.000,69 per capitale, derivante da decreto iscrizione a ruolo Atto emesso da [...] il [...] rep. [...].
- **Pignoramento immobiliare**, trascritto il [...] al r.p. n° [...], **a favore di:** [...] – C.F.: [...] (Richiedente: [...] per Avv. [...] per [...] Via [...] e **contro:** [...] nato a [...] il [...]; Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Corte d'Appello di Perugia del [...], rep. n° [...].

### **GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA**

Dalle risultanze della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale, ai sensi della Legge n°302/1998, aggiornata al [...] e rilasciata in pari data dal Dott. [...], Notaio in [...], alla data del [...] a carico dei beni immobili in estimazione non risultano trascritti ulteriori gravami non eliminabili dalla Procedura Esecutiva.

**N.B.**\_\_Si precisa tuttavia che dall'esame del titolo di provenienza, i terreni venduti ai sigg.ri [...] e [...] (coniugi in regime di comunione legale dei beni), distinti al Catasto Terreni del Comune di [...] al Foglio [...], particelle [...], della superficie complessiva di mq. [...] (oggi



particella [...] della superficie di mq. [...]), risultavano classificati di limitato incremento edilizio ai sensi dell'art. 7 della L.R. n°53/1974 e con Deliberazione della Giunta Municipale n°[...] del [...] veniva approvato lo studio di sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria. Detto ciò, si rende noto che i terreni distinti al Foglio [...], particelle [...] /rata (per mq. [...] circa), [...] e [...] risultano essere gravati da Convenzione Edilizia (o meglio “Convenzione per sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria in Fraz. [...]”), trascritta in data [...] al particolare n°[...], a favore del Comune di [...] e contro i sigg.ri [...] e [...], soggetti dante causa dell'attuale proprietario, sig. [...].

#### **Aggiornamento gravami**

Dalla visura effettuata in aggiornamento alla summenzionata Certificazione Notarile sul nominativo dell'esecutato, “[...]”, nato a [...] il [...] – C.F.: [...], dal **03.04.2025** al **09.12.2025**, sugli immobili pignorati e trattati nella presente Procedura Esecutiva, grava la seguente formalità:

- **Ipoteca in rinnovazione (dell'iscrizione del [...], r.p. n°[...]), derivante da ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo condizionato, per atto [...], Notaio in [...] del [...] rep. [...], per € 260.000,00 di cui € 130.000,00 per capitale, durata anni 20, **iscritta in data [...] al r.p. n°[...] a favore di:** [...], con sede in [...] – C.F.: [...]; **contro:** [...] nato a [...] il [...], [...] nata a [...] il [...] (terzo datore di ipoteca) e [...], nato a [...] il [...] per l'intera piena proprietà, che colpisce i beni immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di [...] al Foglio [...], particella [...] sub [...], sub [...] e sub [...], facendo presente che sulla particella [...] (pignorata) del Foglio [...] del Catasto Terreni del Comune di [...] (Ente Urbano), sono stati edificati i subalterni [...] censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune.

#### **Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI**

Dalle verifiche effettuate, risulta che il Comune di [...] non ha



effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona, si attesta che il terreno (pignorato) ove insiste il fabbricato, di cui le altre due UIU pignorate sono parte, non è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno non è gravato da Censo o Livello.

## INDAGINI URBANISTICHE

### Autorizzazioni amministrative

A seguito dell'indagine esperita previa PEC trasmessa il [...] all'indirizzo: [...] finalizzata alla presentazione della "Domanda per l'Accesso agli Atti e Documenti Amministrativi", avente lo scopo di verificare la sussistenza di pratiche edilizie presentate dall'esecutato, sig. [...], si riferisce che detta indagine ha dato esito negativo, in quanto agli atti del Comune non esistono pratiche edilizie rilasciate o presentate dall'esecutato.

L'indagine veniva così estesa con accertamenti eseguiti sui nominativi dei precedenti proprietari, dalla quale è emerso un titolo abilitativo rilasciato, facente riferimento a:

- **Concessione Edilizia** [...] del [...], rilasciata a [...] e [...], per la "realizzazione di un edificio di civile abitazione con parte destinata a negozio", in Fraz. [...].

**N.B.** \_\_successivamente al rilascio del sopra citato titolo abilitativo, in data [...] Prot. n°[...] veniva presentata dal sig. [...], in qualità di comproprietario, una richiesta di Permesso di Costruire avente per oggetto: **PROGETTO per nuovo Permesso di Costruire per lavori non ultimati nei termini, relativo alla realizzazione di un edificio di civile abitazione con parte adibita a negozio (autorizzato con C.E. N°[...] del [...] ritirata il [...]).**

A tale proposito è importante sottolineare che benché alla richiesta iniziale del [...] prot. n°[...] è seguita una integrazione (prot. n°[...] del [...]), la pratica edilizia non ha più avuto alcun seguito (titolo abilitativo



**mai rilasciato).**

===== ° =====

### **Agibilità**

Non essendo stato ultimato, la parte di edificio realizzato non è mai stata oggetto di rilascio (né di richiesta) di un Certificato di Agibilità.

===== ° =====

### **Parte strutturale**

In riferimento al sub-capitolo in questione, l'attestato di avvenuto deposito (prot. n°[...] del [...]) presso la Provincia di Perugia, è accluso al progetto approvato del [...].

===== ° =====

### **Regolarità edilizia – UIU particella [...] sub [...] (negoziato al piano terra)**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con il grafico progettuale assentito, di cui al rilascio del Permesso di Costruire n°[...] del [...], sono emerse delle difformità facenti riferimento a:

- rinvenimento di due vetrate esterne poste a protezione dell'ingresso (dall'esterno) al negozio;
- diversa distribuzione degli spazi interni specie per ciò che concerne la zona dell'anti-w.c. e del w.c. oltre alla realizzazione del piccolo locale interno al w.c. ove risulta essere stata collocata la caldaia murale oltre a degli interventi non completati, quali:
- lungo il fronte nord, non completata la porzione di portico assentita oltre alla mancata realizzazione di tre asole;
- minor dimensione della sagoma del fabbricato, dovuta alla mancata realizzazione della tamponatura lungo i quattro lati esterni del fabbricato atta principalmente alla protezione dei pilastri.

Per maggior chiarezza e per eventuali omissioni in ordine a quanto sopra, si acclude alla presente una rielaborazione grafica redatta dallo scrivente, attinente lo stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata, così



come risultante a seguito del rilievo effettuato in sede di sopralluogo del 12.07.2025 (ricomprensente anche una sezione schematica).

===== ° =====

**Regolarità edilizia – UIU particella [...] sub [...] – Cat. [...]) al piano primo sottostrada**

Premesso che il locale in questione si presenta allo stato grezzo, non ultimato, accessibile esternamente tramite una rampa (anche questa non completata), dal raffronto tra lo stato dei luoghi con il grafico progettuale assentito, di cui al rilascio del Permesso di Costruire n°[...] del [...], è emerso che, **relativamente alla sola struttura**, il bene in questione risulta sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi.

Anche in questo caso, per maggior chiarezza e per eventuali omissioni in ordine a quanto sopra relazionato, si acclude alla presente una rielaborazione grafica redatta dallo scrivente, attinente lo stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata, così come risultante a seguito del rilievo effettuato in sede di sopralluogo del 20.06.2025.

**PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE**

**Certificato di Destinazione Urbanistica**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato (N°[...] del [...]) comprensivo, alla terza pagina, dell'estratto di mappa (vax) e dell'estratto di PRG Strutturale, certifica che il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di [...] al Foglio [...], particella [...] (facente parte della consistenza immobiliare pignorata), ricade all'interno del PRG nelle rispettive zone:

PARTE STRUTTURALE: Foglio [...], particella [...] /r, in Zona agricola [...] – Territorio extraurbano a dominante agricola – NTA: Art. 5.1.3.

PARTE OPERATIVA: Foglio [...], particella [...] /r, in Zona [...] – NTA: Art. 3.1.4.



## VINCOLI

Sul terreno in oggetto non sussistono vincoli.

### RISULTANZE DERIVANTI DAL COLLOQUIO AVUTO CON I TECNICI COMUNALI AI FINI DELLA PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO PER IL FABBRICATO FINALIZZATO AL SUO COMPLETAMENTO OVVERO OGGETTO DI VARIANTE

Con riferimento alla Convenzione Edilizia richiamata nel “N.B.” del capitolo “GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA”, si rende noto che la citata Convenzione è scaduta: restano comunque gli obblighi di cui al punto 2 Modalità di attuazione, comma d) delle NTA del PRG Parte Operativa.

Il predetto comma d) recita testualmente:

*“i lotti che fanno parte di un P.A. di cui siano scaduti i termini temporali di validità della convenzione e del quale non siano state realizzate quanto meno le principali opere di urbanizzazione primaria, potranno essere edificati previa approvazione di un nuovo P.A. redatto in conformità alle norme di PRG”.*

Nella fattispecie, si riferisce che le opere di urbanizzazione **non sono mai state realizzate** e quindi mai collaudate.

Le predette opere di urbanizzazione fanno riferimento alla realizzazione dell’illuminazione pubblica e della fognatura/sub-irrigazione.

Relativamente al “verde” e “parcheggi”, si riferisce quanto segue: la concessione della monetizzazione delle aree da destinare verde pubblico per mq. [...] e parcheggi per mq. [...] a servizio dell’attività commerciale è stata autorizzata con Determinazione n°[...] del [...], mentre dovrà essere attuata la cessione gratuita al Comune degli spazi di verde pubblico e dei parcheggi per ciò che concerne la parte residenziale.

Detto ciò, a questo punto va sottolineato il fatto che in caso di trasferimento dei beni pignorati, l’aggiudicatario **non potrà** agire in autonomia presentando un progetto secondo le proprie esigenze, **ma dovrà**



**prima**, insieme a tutti gli altri comproprietari dei Lotti della zona [...] del vecchio Piano Attuativo, **partecipare al rifacimento di un nuovo Piano Attuativo e conseguente Convenzione**: non si potrà pertanto ragionare con il singolo Lotto, ma con tutti i Lotti della Convenzione.

Relativamente agli standard urbanistici, questi risultano variati (in più) rispetto ai precedenti: una maggior capacità edificatoria determina un maggior aumento degli standard.

Parametri urbanistici della Zona [...]:

IF max = 1,2 mc./mq.

UF max = 0,40 mq./mq.

SP min = 35% della SF

H max = 10,5 m

Superficie catastale del Lotto in estimazione

particella [...] – (inclusa l'area di sedime

occupata dal fabbricato) \_\_\_\_\_ mq. 1323,00

Preso atto che l'83,63% del terreno ricade

in Zona [...], si avrà:

83,63% di mq. 1323 \_\_\_\_\_ mq. 1106,42

Di conseguenza, per il 16,37% del terreno

che ricade in Zona [...] (agricola), si avrà:

16,37% di mq. 1323 \_\_\_\_\_ mq. 216,58

Sommano \_\_\_\_\_ mq. 1323,00

Determinazione della SUC disponibile:

mq. 1106,42 x mq. 1,2 \_\_\_\_\_ mq. 1327,70

Ai mq. 1327,70 che ne derivano,

**va detratta** la SUC del negozio pari a \_\_\_\_\_ mq. 91,65

Rimangono \_\_\_\_\_ mq. 1236,05

### **Conclusioni**

Considerando

- le quasi certe ed inevitabili problematiche e difficoltà che potrebbero sorgere per mettere d'accordo tutti i partecipanti ad attuare sia un nuovo



Piano Attuativo e conseguente Convenzione;

- le difficoltà ad attuare le menzionate opere di urbanizzazione (e collaudo finale), dettate da costi certamente da non sottovalutare;
- i tempi di attuazione “del tutto”, ricomprensivi (una volta attuati sia un nuovo Piano Attuativo e Convenzione), anche quelli finalizzati alla presentazione, approvazione e realizzazione di un progetto e dei successivi lavori da eseguire fino al conseguimento dell’Agibilità;
- le spese da sostenere prima per oneri e costi di natura urbanistica e poi quelle di natura edilizia e catastale

si reputa opportuno effettuare per i beni pignorati una “**valutazione prudentiale**” come in seguito risultante.

#### **A) QUANTIFICAZIONE di oneri e costi di natura catastale**

- Incidenza oneri sia per la presentazione della domanda di voltura catastale per rettifica intestazione, sia per i costi per l’espletamento delle prestazioni professionali (spese tecniche) a carico dell’aggiudicatario a propria cura e spese \_\_\_\_\_ € 300,00

#### **B) QUANTIFICAZIONE di oneri e costi di natura edilizia**

(limitatamente alla regolarizzazione del negozio dettata dalla diversa distribuzione degli spazi interni specie per ciò che concerne la zona dell’anti-w.c. e del w.c. oltre alla realizzazione del piccolo locale interno al w.c. ove risulta essere stata collocata la caldaia murale). Intervento previsto solo dopo l’attuazione del nuovo Piano Attuativo e conseguente Convenzione: il tutto a carico dell’aggiudicatario a propria cura e spese.

- Incidenza oneri per diritti di segreteria Urbanistica Edilizia a sanatoria \_\_\_\_\_ € 1.032,00
- Incidenza costi per diritti di segreteria (per



il punto di cui sopra)_____€	50,00
• Incidenza costi per l'espletamento di prestazioni professionali (spese tecniche) per la sanatoria_____€	<u>850,00</u>
Sommano____€	1.932,00

**C) QUANTIFICAZIONE dei costi per la rimessa in pristino**

(per la sola UIU al piano terra assentita a negozio, l'intervento finalizzato alla "rimessa in pristino" dello stato dei luoghi, consisterà nella rimozione delle due vetrate esterne (non presenti nella planimetria catastale ultima in atti) poste a protezione dell'ingresso (dall'esterno) al negozio: il tutto a carico dell'aggiudicatario a propria cura e spese.

• Incidenza del costo "a corpo" per il sopra descritto intervento_____€	200,00
---	--------

**RIEPILOGO oneri e costi**

<b>Punto A)</b> _____€	300,00
<b>Punto B)</b> _____€	1.932,00
<b>Punto C)</b> _____€	<u>200,00</u>
Comlessivamente____€	<b><u>2.432,00</u></b>

**CRITERIO ESTIMATIVO E METODO DI STIMA ASSUNTO**

Preso atto che gli immobili pignorati risultano ubicati in una zona caratterizzata da un'assenza di mercato immobiliare per beni aventi analoga destinazione e caratteristiche di quelli oggetto della presente Esecuzione, lo scrivente procederà pertanto a valutare i predetti beni, ovvero:

- il negozio al piano terra, classato in Categoria catastale "[...]";
  - il locale (unico) al piano primo sottostrada, equiparato ad un "magazzino", classato in Categoria catastale "[...]"
- acquisendo, come parametri unitari, i valori minimi derivanti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI, aggiornati al I° Semestre 2025, riferiti sia a "negozi" che a "magazzini", ricompresi nella Fascia/zona:



Periferica/Periferia e Frazioni, nel Codice di zona: “[...]”, nella Microzona catastale: n°[...], entrambi caratterizzati da un “normale” stato conservativo (per “normale”, il sottoscritto intende definire il “bene” come “agibile e con grado di finitura di tipo ordinario”).

Detto ciò, questi i valori unitari minimi espressi: per i “negozi” (€/mq. 500) e per i “magazzini” (€/mq. 200).

Entrambi i valori unitari minimi, verranno ridotti nella misura del 20% tenendo conto delle “problematiche” espresse nel sub-capitolo “Conclusioni” del capitolo “RISULTANZE DERIVANTI DAL COLLOQUIO AVUTO CON I TECNICI COMUNALI AI FINI DELLA PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO PER IL FABBRICATO FINALIZZATO AL SUO COMPLETAMENTO OVVERO OGGETTO DI VARIANTE”.

Relativamente all’area edificabile, distinta con la particella [...]r ricadente in Zona [...], della superficie di mq. 1106,42, con una SUC disponibile di mq. 1236,05, si acquisisce il valore IMU per la specifica area edificabile, pari ad €/mq. 34,00, ridotto nella misura del 25% per le circostanze espresse nel summenzionato sub-capitolo “Conclusioni”.

### **CRITERIO DI MISURAZIONE ADOTTATO**

Premesso che come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq.), per ciò che concerne il criterio di misurazione adottato, si precisa che la superficie commerciale indicata nel capitolo “IDENTIFICAZIONE DEI BENI”, è stata accertata previe misurazioni effettuate in loco e determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 rimodulata secondo le consuetudini locali, computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), adottando i seguenti criteri:

- a.) \_\_\_ il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) \_\_\_ il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50.



Il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevedrà il 100% di quella commerciale riferita sia al “negozio” che al “magazzino”, mentre per quella scoperta (portico di pertinenza esclusiva del negozio), verrà utilizzato il parametro di ragguaglio in seguito riportato, finalizzato alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

==== ° ====

Da precisare infine che secondo la norma, la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare il 10% della superficie lorda interna (superficie utile calpestabile + superficie divisorii interni non portanti).

### **PARAMETRO DI RAGGUAGLIO UTILIZZATO**

Per quanto a seguire, il valore unitario definitivo che ne deriverà (€/mq. 400,00) verrà applicato alla superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.), così come calcolato:

- 35% del portico esclusivo di pertinenza della UIU p.lla [...] sub [...].

### **SUPERFICI COMMERCIALI – SUC DISPONIBILE E**

#### **RIMANENTE PARTE DEL TERRENO AGRICOLO**

#### **Negozi al p. T**

Superficie commerciale (p.lla [...] sub [...]/p) \_\_\_\_\_mq. 89,40

#### **Portico di pertinenza esclusiva del Negozi al p. T**

Superficie commerciale (p.lla [...] sub [...]/p) \_\_\_\_\_mq. 17,60

- 35% del portico esclusivo e pertinenziale della

UIU p.lla [...] sub [...]/p (mq. 17,60 x 35%) \_\_\_\_\_mq. 6,20

#### **Magazzino al p. S1**

Superficie commerciale (p.lla [...] sub [...]) –

Cat. [...] catastale) \_\_\_\_\_mq. 235,10

#### **SUC disponibile**

SUC disponibile (p.lla [...] /r, ricadente in Zona

[...], della superficie di mq. 1106,42) pari a \_\_\_\_\_mq. 1236,05



**Superficie rimanente della particella 570**

Terreno ricadente in Zona [...] (agricola), (p.lla [...]/r)\_\_\_mq. 216,58

**VALORI UNITARI FINALI DERIVANTI DALLA RIDUZIONE IN %**

**Per il Negozio al p. T**

€/mq. 500,00 x 0,80\_\_\_\_\_ €/mq. 400,00

**Per il Portico di pertinenza esclusiva del Negozio**

€/mq. 500,00 x 0,80\_\_\_\_\_ €/mq. 400,00

**Per il Magazzino al p. S1**

€/mq. 200,00 x 0,80\_\_\_\_\_ €/mq. 160,00

**Per la SUC disponibile**

€/mq. 34,00 x 0,75\_\_\_\_\_ €/mq. 25,50

**Superficie rimanente della particella 570**

Terreno ricadente in Zona [...]

(agricola), p.lla [...]/r, della superficie

di mq. 216,58\_\_\_\_\_ (vedi VALUTAZIONE PREVENTIVA)

**VALUTAZIONE PREVENTIVA**

**Negozio al p. T**

€/mq. 400,00 x mq. 89,40\_\_\_\_\_ € 35.760,00

**Per il Portico di pertinenza esclusiva del Negozio**

€/mq. 400,00 x mq. 6,20\_\_\_\_\_ € 2.480,00

**Per il Magazzino al p. S1**

€/mq. 160,00 x mq. 235,10\_\_\_\_\_ € 37.616,00

**Per la SUC disponibile**

€/mq. 25,50 x mq. 1236,05\_\_\_\_\_ € 31.519,00

**Superficie rimanente della particella [...]**

Terreno ricadente in Zona [...]

(agricola), p.lla [...]/r, della superficie

di mq. 216,58\_\_\_\_\_ a corpo\_\_\_\_\_ € 1.000,00

Sommano\_\_\_\_\_ € 108.375,00



A questo punto va comunque esaminata la situazione che induce inevitabilmente il sottoscritto ad apportare un abbattimento al valore scaturito (€ 108.375,00), ovvero lo scrivente non può non tenere conto della “QUANTIFICAZIONE degli oneri e costi” di cui al precedente “RIEPILOGO oneri e costi Punti A)+B)+C)”, pari a complessivi € **2.432,00**.

Per quanto sopra, eseguendo i conteggi, si avrà:

€ 108.375,00 – € 2.432,00 \_\_\_\_\_ € **105.943,00**

**che rappresentano il più probabile valore di mercato dei beni pignorati.**

Nella fattispecie, dovendo lo scrivente determinare il prezzo base d’asta, **tenendo conto dell’assenza di garanzia da vizi occulti** nonché dell’andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, il sottoscritto ritiene opportuno abbattere il valore di mercato sopra ottenuto (€ 105.943,00) nella misura di un 15%.

Posto quanto precede, eseguendo i conteggi si ottiene:

€ 105.943,00 x 0,85 \_\_\_\_\_ € 90.051,55

arrotondati ad \_\_\_\_\_ € **90.000,00**

**(diconsi Euro Novantamila/00), che ricomprendono**

- **il valore delle ragioni di comproprietà** che alle suddette unità immobiliari competono sull’area e su tutte le parti del fabbricato ad oggi realizzato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni **e che rappresentano il prezzo base d’asta da inserire nell’emanando bando di vendita (LOTTO UNICO).**

===== ° =====

Perugia, 12 dicembre 2025

L’esperto stimatore  
geom. Andrea Soldato

**La presente Relazione di Stima**

**PRIVACY si compone di:**

- Pagine Dattiloscritte \_\_\_\_\_ n°29

