TRIBUNALE CIVILE DI
PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura n. 196/2025 R.G.**

***omissis***

**Contro**

***omissis* e**
**Eredità giacente di *omissis***

# RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

G.E. dott.ssa *omissis*
Esperta Estimatrice dott.ssa agr. *omissis*



Firmato Da: *omissis*

## 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. 10

5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati pag. 10

6.

7. Stato di possesso degli immobili pag. 11

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. 11

7.1 Formalità contro opponibili all'acquirente pag. 11

7.2 Formalità non opponibili all'acquirente pag 11

8. Precedenti proprietari nel ventennio pag. 13

9. Condominio: quote millesimali, regolamento, spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria pag. 14

10. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica pag. 14

11. Formazione dei lotti pag. 15

12. Descrizione analitica del bene costituente il lotto pag. 16

13. Gravami derivanti da censo, livello o uso pag. 20

14. Criteri di valutazione e valutazione del bene esecutato pag. 20

15. Dichiarazione di invio della consulenza tecnica d'ufficio alle parti pag. 23

16. Allegati pag. 23

17.Conclusioni pag. 23



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

**1. Nomina e quesito**

La sottoscritta dott.ssa agr. *omissis* – Perugia iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Perugia con il numero di timbro *omissis* e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia con il numero di ruolo *omissis*, veniva nominata esperta estimatrice dal G.E. dott.ssa *omissis* con provvedimento del 28.10.2025 Esecuzione immobiliare

n. 196/2025 Reg. G.*omissis*. contro *omissis* e Eredità giacente di *omissis*.

Il quesito che è stato posto all'Esperta 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 pec, l'inizio delle operazioni peritali da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico*

*3) provveda quind:i*

- *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*



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

*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 esecutati;*
- *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 manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*
b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*
c. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia*
d. *eventuali cause in corso*



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

- *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 procedente;*
- *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*



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

*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,*
- *a fornire eventuali informazioni 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;*
- *ad 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*



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

*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*



Firmato Firmato Da: *omissis*

*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 14.07.2026.***

L'Esperta accettava per scritto l'incarico trasmettendolo per via telematica in Tribunale il 03.11.2025.

**2. Operazioni peritali**

Previo accordi con l'*omissis*, nominato Custode, la scrivente in data 11.11.2025 inviava la comunicazione d'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo per via telematica in Tribunale e a mezzo PEC all'*omissis*, al creditore procedente presso l'Avv. *omissis*, all'avv. *omissis* quale Curatore dell'Eredità giacente di *omissis* e a mezzo raccomandata A.R. alla debitrice *omissis*. L'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo veniva fissato per **02 dicembre 2025 alle ore 9.30.**

**Sopralluogo**

In data **martedì 02 dicembre 2025 alle ore 9.30** la scrivente si recava presso gli immobili pignorati siti



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

in comune di Perugia frazione San Martino in Colle via Letizia n. 6 e in loco riscontrava la presenza: della signora *omissis* e per l'*omissis* il signor *omissis*.

Si allega il verbale del sopralluogo (alleg. A).

In base al sopralluogo effettuato, agli accertamenti urbanistici e edilizi fatti presso l'Ufficio Edilizia privata del comune di Perugia e agli accertamenti 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 per i diritti di ½ dell'Eredità giacente di *omissis* e per gli ulteriori diritti di ½ di *omissis* e quindi per l'intero.**

La scrivente ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2 . A tal fine si è redatto un distinto documento denominato "check list" che viene allegato.

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

I beni che il Creditore, *omissis*, dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione per la quota dei diritti di 1/2 dell'Eredità giacente di *omissis* e per gli ulteriori diritti di ½ de *omissis* e quindi per *l'intero "sul bene immobile sito nel comune di Perugia (PG), frazione San Martino in Colle, via Letizia n.6 e precisamente:*

*porzione di fabbricato, da cielo a terra, ad uso civile abitazione costituita da un appartamento al piano terra ingresso, cucina, soggiorno, due ripostigli, legnaia wc e terrazzo,*

*al piano primo da cucina, pranzo-soggiorno, tinello, wc e al piano secondo da tre camere, disimpegno, bagno, balcone e magazzino al piano terra con annessa corte esclusiva pertinenziale di 35 mq.*

*Il tutto confina con strada, Giovagnoli, Martino, salvo altri ed è censito al Catasto fabbricati di detto Comune come segue:*

*foglio 368, mappale 25, sub 1, strada Mugnano San Martino in Colli n. 18/B piano T, Cat. C/2, cl.3, mq 30, R.C. € 38,73*

*foglio 368, mappale 25, sub 4, Loc. San Martino in Colle, piano T-1-2, Cat. A/2, cl.4, vani 12,5, R.C. € 806,96"*

**L'immobile oggetto di questa procedura esecutiva può essere più compiutamente identificato e descritto catastalmente come di seguito**:



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale Perugia – Territorio - Servizi Catastali,

C.F. comune di Perugia :

Beni intestati ***omissis*** **proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con *omissis* e *omissis* proprietaria per i diritti di ½ in regime di comunione dei beni con *omissis* .**

Beni ubicati in Loc. San Martino dei Colli, Piano T, Fg. 368 part. 25 sub 1, zona cens. 2, cat. C/2, cl 3; consistenza 30 mq, superficie catastale 34 mq, rendita € 38,73 (alleg. 1 e 2)

Beni ubicati in strada Mugnano-San Martino dei Colli, Piano T-1-2, Fg. 368 part. 25 sub 4, zona cens. 2, cat. A/2, cl 4; consistenza 12,5 vani, superficie catastale 196, superficie escluse aree scoperte 193 mq, rendita € 806,96 (alleg. 3, 4 e 5)

**Le planimetria delle u.i. (unità immobiliare)**, identificate al C.F. del Fg. 368 part. 25 sub 1 e sub 4, non sono conformi allo stato di fatto, sarà necessario presentare le relative Denunce di Variazione.

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

I beni oggetto a procedura esecutiva sono ubicati nel Comune Perugia via Letizia 6 frazione San Martino in Colle e comprendono i **diritti di piena proprietà** su: una porzione di edificio con ingresso autonomo cielo terra di tre piani con destinazione d'uso abitazione, un magazzino al piano terra oltre una piccolo rata di corte pertinenziale esclusiva ed i proporzionali diritti sulle strutture comuni con l'edificio adiacente così come previsto dall'art. 1117 c.c..

L'edificio è costituito da un vecchio edificio nel centro storico di San Martino in Colle che è stato oggetto ad opere di manutenzione ordinarie e straordinarie negli anni 2000. La zona è servita da mezzi pubblici e sono presenti, nelle vicinanze. alcuni servizi e negozi .

La proprietà ha l'accesso diretto alla via pubblica.

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

I beni oggetto di procedura esecutiva hanno la seguente provenienza:

**COMPRAVENDITA**, atto con il quale i signori *omissis* per i diritti di ½ e *omissis* in regime di comunione legale dei beni hanno acquisito il compendio identificato catastale mente al C.F. del comune di Perugia al foglio 368 part. 25 sub 1 e sub 4, atto trascritta ai nn. 21096 Reg. part. e 35527 Reg. gener. in data 19 ottobre 2006, con rogito notarile



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

pubblico del dott. *omissis* notaio in Perugia del 11 ottobre 2006, numero di repertorio 51.546/15.699 da *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà *(alleg.* n. 6).

**6. Stato di possesso degli immobili**

La sottoscritta inviava una PEC in data 05.12.2025 all'Agenzia delle Entrate di Perugia (protocollo dell'A.d.E. n. 233195/2025 del 09.12.2025) per chiedere di verificare l'eventuale registrazione di contratti di locazioni e/o di comodati sugli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo a carico dei signori *omissis* e *omissis* .

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia ha attestato, con PEC del 10.12.2025 - doc. prot. numero 234750 del 10/129/2025 REGISTRO UFFICIALE-, che sui beni identificati catastalmente al catasto fabbricati del comune di Perugia al foglio 368 part. 25 sub 1 e sub 4 , di proprietà dei sopra citati signori, a seguito di informazioni assunte dal proprio sistema informativo, non risultano contratti di locazione e/o comodati (alleg.7).

L'immobile attualmente è abitato dalla signora *omissis* che ha la propria residenza in detto immobile (alleg. n. 8).

**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 Perugia al Fg. 368 part. 25 sub 1 e sub 4 non gravano nessuna formalità opponibile agli acquirenti.

**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.F. del comune di Perugia al Fg. 368 part. 25 sub 1 e sub 4 a tutto il 07.11.2025 grava la seguente trascrizione:

**n. 21646 Reg. part. del 21.10.2025 PIGNORAMENTO**, a favore di *omissis* a seguito di atto giudiziario per Ufficio giudiziario Corte d'Appello di Perugia del 25 settembre 2025, numero di repertorio 4000, **contro** *per la quota di 1/2 dei diritti di*



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

*proprietà omissis* e per la quota di ½ dei diritti di proprietà Eredità giacente del signor *omissis*.

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 Perugia al Fg. 368 part. 25 sub 1 e sub 4 **gravano le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE** a tutto il 07.11.2025:

**n. 8065 del 10.110.2006 IPOTECA VOLONTARIA** a favore *omissis*con sede in Bologna a carico di *omissis* in regime di comunione legale dei beni per la quota di diritto di ½ e del signor *omissis* per la quota di ½ dei diritti in regime di comunione legale *omissis* dei beni e *omissis* in qualità di debitrice non datore d'ipoteca per concessione a garanzia di mutuo di complessivi € 400.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale durata 25 anni , atto a rogito notaio *omissis* del 11.10.2006 rep. 51547/15700. I beni gravati da ipoteca sono identificati al C.F. del comune di Perugia **Fg. 368 part. 25 sub 1 e sub 4.**

**n. 7353 del 17.11.2008 IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99 atto a favore *omissis* atto pubblico amministrativo emesso da *omissis*

. del 13.11.2008 rep. 58183 **contro *omissis*** per la somma complessiva di €83.451,85 di cui per capitale €41.725,87 i beni sui quali è stata iscritta ipoteca sono

identificati al C.F. del comune di Perugia Fg. 368 part. n. 25 sub 1 e sub 4 per i diritti di ½ di piena proprietà,

**n. 8399 del 31.12.2008 IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99 atto a favore *omissis* del 30.12.2008 rep. 59480 **contro *omissis*** per i diritti di 1/12 per la somma complessiva di

€ 60.315,80 di cui per capitale € 30.157,90, i beni sui quali è stata iscritta ipoteca sono identificati al C.F. del comune di Perugia al Fg. 368 part. n. 25 sub 1 e sub 4.

**n. 3497 del 11.06.2009 IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99 atto a favore *omissis* atto pubblico amministrativo emesso da *omissis* del 05.06.2009 rep. 59376 **contro *omissis*** per i diritti di ½di piena proprietà per la somma complessiva di € 26.000,84 di cui per capitale € 13.000,42, i beni sui quali è stata iscritta ipoteca sono identificati al C.F. del comune di Perugia al Fg. 368 part. n. 25 sub 1 e sub 4.



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

**n. 451 del 18.02.2013 IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 atto a favore *omissis* atto pubblico amministrativo emesso da *omissis* del 13.02.2013 rep.

413/8013 **contro *omissis*** per i diritti di 1/12 di piena pro- prietà per la somma complessiva di € 98.027,14 di cui per capitale € 49.013,57, i beni sui quali è stata iscritta ipoteca sono identificati al C.F. del comune di Perugia al Fg. 368 part. n. 25 sub 1 e sub 4.

**n. 3163 del 04.11.2013 IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 atto a favore *omissis* atto pubblico amministrativo emesso da *omissis* del 30.10.2013 rep.

798/8013 **contro *omissis*** per i diritti di ½ di piena proprietà per la somma complessiva di € 100.837,60 di cui per capitale € 50.418,80 i beni sui quali è stata iscritta ipoteca sono identificati al C.F. del comune di Perugia al Fg. 368 part. n. 25 sub 1 e sub 4.

**8. Precedenti proprietari nel ventennio**

I beni oggetto di procedura esecutiva hanno la seguente provenienza:

**COMPRAVENDITA**, atto con il quale i signori *omissis* per i diritti di ½ e in regime di comunione legale dei beni hanno acquisito il compendio identificato catastale mente al C.F. del comune di Perugia al foglio 368 part. 25 sub 1 e sub 4, atto trascritta ai nn. 21096 Reg. part. e 35527 Reg. gener. in data 19 ottobre 2006, con rogito notarile pubblico del dott. *omissis* notaio in Perugia del 11 ottobre 2006, numero di repertorio 51.546/15.699 da *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà *(alleg.* n. 6).

A *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà i beni, identificati catastalmente al C.F. del comune di Perugia al foglio 368 part. 25 sub 1 e sub 4, sono pervenuti per atto di compravendita a rogito del notaio *omissis* del 23 marzo 2006 rep. 60531 e trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia al n. 10752 Reg generale e n. 5954 del Reg. part. del 28.03.2006, da *omissis* per i diritti di piana proprietà in regime di separazione dei beni, rettifica della formalità trascritta il 28.10.2003 al n. Reg. generale n. 29782 e n. Reg. part.18377. A ***omissis*** per i diritti di piana proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili, identificati catastalmente al C.F. del comune di Perugia



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

al foglio 368 part. 25 sub 1 e sub 4, sono pervenuti per atto di compravendita, a rogito del notaio *omissis* del 12.07.2000 rep. 117963 e trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia al n. 16620 Reg generale e n. 11190 del Reg. part. del 15.07.2000, da: *omissis* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, *omissis* per i diritti di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, *omissis* per i i diritti di 2/6 di piena proprietà e *omissis* per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà bene personale.

**9. Condominio: quote millesimali, regolamento, spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria**

Non presente.

**10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica**

In data 09.12.2025 la scrivente ha presentato una richiesta d'accesso agli atti presso il Comune di Perugia prot. n. 297873 al fine di poter reperire i titoli abilitativi dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Il codice edificio assegnato dal comune di Perugia alla proprietà esecutata è 127576.

Le pratiche edilizie rintracciate sono le seguenti:

**DIA prot. n. 2806/2000 a nome di *omissis*** su immobile Strada marscianese n. 263/B per lavori di straordinaria manutenzione consistenti: nella sistemazione e/o sostituzioni infissi interni ed esterni, sistemazione facciate con stuccatura delle facciate a vista, sistemazioni terrazzo e balcone, manutenzione del tetto, sistemazione delle gronde e opere interne con ridistribuzione interna dei locali, intonaci e posa in opera di cartongesso nei solai ecc. (alleg. n. 9 con grafici).

**CILA n. 41/2018 a nome di *omissis*** su immobile ubicato in via Letizia Frazione San Martino in Colle (alleg. n. 10 con grafici ) sull'immobile identificato al C.F. comune di Perugia al foglio 368 particella 25 sub 4 via Letizia 6 San Martino in Colle. I lavori oggetto di CILA riguardano "rimaneggiamento manto di copertura con istallazione di guaina ardesiata e sostituzione di canale di gronda e discendenti in rame".

In base alla DIA prot. n. 2806/2000 e alla CILA n. 41/2018 si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie:



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

P.T. realizzazione di un'apertura nel tramezzo tra cucina e soggiorno molto più ampia di quella prevista e consolidamento relativo architrave con travi d'acciaio,

P. 2° realizzazione di una finestra a tetto del tipo Velux nel bagno.

Per queste difformità dovrà essere presentata una **SCIA In sanatoria**.

Si fa presente che il bene ricade su zona a vincolo paesaggistico, aree di notevole interesse pubblico **vincolo n. 79** apposto ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere c D.Lgs 42/2004 **con D.M. del 06.11.1970**, pertanto l'autorizzazione edilizia in sanatoria per le opere difformi ai titoli autorizzativi è condizionata all'ottenimento della **Compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 lettera a, D.lgs. 42/2004**. Il parere della Soprintendenza è vincolante.

Le opere da sanare sono opere prive di Rilevanza per la Pubblica Incolumità ai fini Sismici, l'ufficio edilizia potrebbe comunque, in base ad una propria valutazione, richiedere il Certificato di idoneità statica e sismica.

L'edificio è ubicato nel centro storico di San Martino in Colle e, nel PRG del comune di Perugia - parte strutturale, è compreso nell'art. 24 del T.U.N.A. "INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (Sviluppi Storici)" dove gli insediamenti d'interesse storico-ambientale sono ambiti indicati nella "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale con il **simbolo SV "Sviluppi storici"** che risultano caratterizzati dalla presenza di nuclei urbani, centri minori, complessi unitari e aggregati rurali, nonché da aree ed insediamenti ad essi limitrofi. La classificazione nello specifico di questo insediamento, in base alle suddette tipologie, viene riportato nell'elenco come **NUCLEO URBANO 199**.

**AGIBILITÀ non presente**.

## 11. Formazione dei lotti

Accertata l'autonomia funzionale economica e tecnica dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene che gli stessi possano formare un **LOTTO UNICO** così descritto:

**Via Letizia , n.6 frazione San Martino in Colle Perugia– Quota di diritto di ½ di *omissis* e quota di diritto di ½ dell'Eredità giacente di *omissis* e quindi per l'intero piena proprietà** su: una porzione di edificio cielo terra avente destinazione d'uso abitazione disposto su tre piani fuori terra collegati con scala interna con ingresso autonomo, un magazzino, una piccola corte pertinenziale esclusiva oltre



Firmato Da Firmato Da: *omissis*

i proporzionali diritti sulle parti strutturali comuni con l'edificio confinante così previsto dall'art. 1117 c.c..

Questi beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali come segue: C.F. – Comune di Perugia Beni intestati ***omissis*** **proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con *omissis* e *omissis* proprietaria per i diritti di**

**½ in regime di comunione dei beni con *omissis***

Beni ubicati in Loc. San Martino dei Colli, Piano T-1-2, Fg. 368 part. 25 sub 1, zona cens. 2, cat. C/2, cl 3; consistenza 30 mq, superficie catastale 34 mq, rendita € 38,73

Beni ubicati in strada Mugano-San Martino dei Colli, Piano T-1-2, Fg. 368 part. 25 sub 4, zona cens. 2, cat. A/2, cl 4; consistenza 12,5 vani, superficie catastale 196 superficie escluse aree scoperte 193 mq mq, rendita € 806,96

**12. Descrizione analitica del bene costituente il lotto unico**

Il bene oggetto di questa procedura esecutiva è costituito da una porzione di un edificio cielo terra con ingresso autonomo che si eleva di tre piani ovvero piano terra primo e secondo collegati tra loro con un vano scala interno. La proprietà fa parte del nucleo storico di San Martino in Colle (foto n. 1, 2 e 3). L'accesso all'immobile avviene dalla piccola corte pertinenziale esclusiva completamente recintata. Un cancello carrabile, che dà direttamente nella via pubblica, introduce allo spazio pertinenziale (foto n. 22 e 23).

L'attuale consistenza dell'edificio, realizzato in epoca remota, deriva sicuramente dall'unione di due corpi che si distinguono per la diversa altezza. L'edificio ha subito lavori di manutenzione straordinaria nel 2000 mentre, nel 2018 sono stati eseguiti lavori di manutenzione sulla copertura.

L'edificio presenta struttura portante in muratura in pietra e laterizi, solaio di copertura, in parte a vista, con travi e correnti in legno e tavolato in legno, manto di copertura in tegole e coppi, sporto di gronda con zampini in legno e tavolato, grondaia e discendenti in rame. Le facciate sono parte faccia a vista e parte intonacate ma non tinteggiate, solai di diversa tipologia: con travi in legno e pianelle, a volta in mattoncini, a volticine con putrelle in acciaio e laterizi e in latero-cemento. La maggior parte dei solai del piano primo e secondo sono rivestiti con pannelli in cartongesso.

I tre piani sono collegati tra loro a mezzo di scala interna.

L'unità abitativa comprende:



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

al piano terra: ingresso, piccola lavanderia realizzata nel sottoscala, wc, locale cucina-rustico, soggiorno, ripostiglio ricavato nel sottoscala dell'edificio confinante (foto n. 5, 6, 7, 8 e 9);

al piano primo: vano scala, disimpegno, cucina, wc, soggiorno sala da pranzo (foto n. 10, 11 e 12);

al piano secondo: disimp/ripostiglio, vano scala, tre camere ed un bagno (foto n. 13, 14,15 e 16)

Al piano terra è presente un locale avente destinazione d'uso magazzino.

Viene allegata la restituzione del rilevamento effettuato che mostra lo stato di fatto della proprietà esecutata (allegato B).

Le caratteristiche dell'unità abitativa sono: pavimento e battiscopa in gress porcellanato ovunque , finestre in legno con vetri termici, persiane in alluminio verniciato, porte in legno massello, portoncino d'ingresso in legno.

Al piano primo è presente un camino, nel locale rustico/cucina del piano terra c'è un camino con un adiacente forno (foto n. 8 e 12).

Impianto elettrico sottotraccia nei piani primo e secondo e sopratraccia con fili alloggiati all'interno di canaline nei locali al piano terra, l'impianto è dotato di interruttore magnetotermico differenziale.

Impianto termo-idraulico-sanitario sottotraccia. L'edificio è allacciato alla conduttura idrica comunale e alla fognatura comunale. È presente un impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia istallata nel disimpegno del primo piano all'interno di un mobile, termoarredi nel bagno e nel wc, termosifoni ordinari in alluminio verniciato negli altri locali dei piani primo e secondo, termostati ai piani. Non è presente riscaldamento nei locali del piano terra.

Citofono e sistema di allarme con sensori interni.

Il vano scala ha le pareti parzialmente rivestite in doghettato, alzata e pedata in gress porcellanato, ringhiera e corrimano in ferro (foto 5, 10 e 13).

I bagni sono due:

1) il primo è più propriamente un wc finestrato ubicato al primo piano ed ha: pavimento e rivestimento con piastrelle quadrate in pietra per un'altezza di 2,07 m, la porta in legno, igienici costituiti da wc, lavabo, bidè, cabina doccia, impianti sottotraccia termoarredo (foto n. 18).
2) Il secondo bagno è ubicato nella zona notte al secondo piano e presenta: due finestre di cui una a tetto tipo velux, pavimento in piastrelle e pareti anch'esse rivestite, per un'altezza di



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

circa 1,00 ml , porta in legno, igienici costituiti da wc, lavabo, bidè, ampia vasca ad angolo , impianti sottotraccia e termoarredo (foto n. 19).

Sono inoltre presenti un terrazzo al piano primo più propriamente lastrico solare che costituisce il solaio di copertura di due piccoli (foto 20) ed un balcone al piano (foto n. 21).

Rifiniture dell'unità abitativa ordinarie, stato di manutenzione ordinarie.

In adiacenza al prospetto sudest sono presenti due piccole pertinenze della superficie lorda di complessivi di 9,45 mq per un'altezza di 2,2 m rifiniti al grezzo aventi destinazione d'uso legnaia e ripostiglio (foto n.4).

Presenza di un modesto spazio esterno esclusivo che in parte è pavimentato con blocchetti in cemento ed in minima parte è tenuto a verde, detto spazio è completamento delimitato da un muretto in cemento con sovrastante recinzione realizzata con paletti in ferro e rete metallica (foto n. 22 e 23).

Per i criteri di calcolo della superficie commerciale dell'unità abitativa, 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 commerciale, si utilizzerà le modalità di computato dettate dal D.P.R. n. 138/98 allegato C per edifici di tipo unifamiliare nel modo specificato che peraltro non risultano 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. i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati al 100 % fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unita' immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
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 e pari al 25% qualora non comunicanti direttamente



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

con l'U.I..

5. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità immobiliare per 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.
6. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità abitativa ovvero giardino: pari al 10 % fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per la superficie eccedente.

Di seguito vengono dettagliate le superfici utili del locali:

| Piano | Destinazione funzionale | Superficie netta mq | Coefficienti di ragguaglio | Super. Nette ragguagliate |
|---|---|---|---|---|
| T/1/2 | Vano Scala | 4,70 | 1 | 4,7 |
| Terra | Ingresso | 7,5 | 1 | 7,5 |
| Terra | Cucina/rustico | 10,5 | 1 | 10,5 |
| Terra | Tinello | 9,36 | 1 | 9,36 |
| Terra | Lavanderia | 2,12 | 1 | 2,12 |
| Terra | n.2 fondini esterni | 9,45 | 0,25 | 2,36 |
| Primo | Cucina | 11,70 | 1 | 11,70 |
| Primo | WC | 4,15 | 1 | 4,15 |
| Primo | Tinello | 11,26 | 1 | 11,26 |
| Primo | Soggiorno doppio | 27,90 | 1 | 27,90 |
| Primo | Terrazzo | 12,24 | 0,30 | 3,67 |
| Secondo | Disimpegno | 13.43 | 1 | 13.43 |
| Secondo | Camera | 12,12 | 1 | 12,12 |
| Secondo | Camera | 14,69 | 1 | 14,69 |
| Secondo | Camera | 14,95 | 1 | 14,95 |
| Secondo | Bagno | 9,80 | 1 | 9,80 |
| Secondo | Balcone | 2,86 | 0,30 | 0,86 |
| Terra | Corte pertinenziale esclusiva | 45 | 0,10 | 4,5 |

Superficie netta del locale magazzino con wc al P.T. circa 27,31 mq.

La superficie netta unità abitativa cielo terra di via Letizia n. 6 San Martino in Colle piani Terra, Primo



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

e Secondo è di circa 154,18 mq, balcone e terrazzo circa 15,10 mq, superficie lorda dei 2 fondi esterni 9,45 mq, superficie della corte pertinenziale esclusiva circa 45 mq. .
Superficie ragguagliata dell'unità abitativa 165,57 mq. **Superficie commerciale** della proprietà**,** ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, **circa 191 mq** .

Magazzino superficie commerciale ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti **circa 33 mq** .

Altezza non uniforme ai vari piani: al P.T. 2,50/2,40, al P. 1° 2,25/2,35. m al gartongesso e al P.2° minima 2,20 m e massima 2,70 m.
Non è presente nell'u.i. nessun contratto registrato e pertanto l'abitazione è da considerare libera da vincoli locativi, attualmente è abitata dall'esecutata signora *omissis*.
L'immobile non ha l'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e succ. mod.
**Confinanti**, con le proprietà distinte al C.F. al foglio 368 part. 22 sub 5, part. 34 via pubblica, s.a.

### 13. Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Non presenti.

### 14. Criteri di valutazione e valutazione dei beni esecutati

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 tenendo 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 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**.



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

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

1° comparabile locali San Martino in Colle Perugia Trasc. n. 21216/2025 Reg. Part. Decreto di Trasfer.

2° comparabile locali San Martino in Colle Perugia n. 27995/2024 Reg. Part.

3° comparabile locali San Martino in Colle Perugia n. 15275/202 Reg. Part.

4° comparabile locali San Martino in Colle Perugia n. 9060/2025 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 Perugia 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 di immobili di tipo residenziale in frazioni del comune di Perugia, individuato il parametro tecnico-comparativo (mq) e definita la superficie commerciale dei beni esecutati, così come esplicitate nel paragrafo n. 12, **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 esprime 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: Unità immobiliare residenziale cielo terra di tre piani collegati da scala interna con ingresso autonomo, magazzino e piccola corte pertinenziale esclusiva il tutto sito nel centro storico di San Martino in via Letizia 6 - Perugia.

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

- il contesto urbanistico



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

- l'epoca di ristrutturazione
- l'ingresso autonomo
- il grado di finitura degli interni,
- lo stato di manutenzione,
- ogni caratteristica estrinseca ed intrinseca relazionata,
- la presenza di una piccola superficie pertinenziale esclusiva.

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.

**VALUTAZIONE del lotto unico**

**Abitazione**

| | | |
|---|---|---|
| 191 mq x € 900,00/mq = | € | 171.900,00 |

Magazzino

| | | |
|---|---|---|
| 33 mq x € 450,00/mq = | € | 14.850,00 |

**VALORE dei beni** **€ 186.750,00**

**Costi per la presentazione delle 2 D.V. catastali**

| | | |
|---|---|---|
| Diritti catastali per 2 DV | € | 140,00 |
| Costi tecnici pratica | € | 1.600,00 |
| Costi per la regolarizzazione catastale | € | 1.740,00 |

I prezzi delle Sanzioni Amministrative sono suscettibili di variazione in quanto l'Ufficio se ne riserva la determinazione puntuale alla presentazione della pratica.

**Costi SCIA in sanatoria**

| | | |
|---|---|---|
| Sanzione amministrativa per la SCIA in sanatoria | € | 1.032,00 |
| Diritti di segreteria SCIA in sanatoria | € | 100,00 |
| Diritti per accertamento di compatibilità paesaggistica | € | 200,00 |
| Sanzione Amministrativa per compatibilità paesagg. | € | 1.000,00 |
| Costi tecnici | € | 2.000,00 |

**Richiesta dell'autorizzazione dell'agibilità**

| | | |
|---|---|---|
| Conformità impianti | € | 800,00 |



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

| | | |
|---|---|---|
| Diritti di segreteria | € | 100,00 |
| Costi tecnici | € | 1.500,00 |
| Totale costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica dell'immobile | **€** | **6.732,00** |
| **TOTALE COSTI** | **€** | **8.472,00** |

**Riassumendo:**

| | | |
|---|---|---|
| Valore di stima | € | **186.750,00** |
| Costi | € | 8.472,00 |
| **VALORE DEL LOTTO UNICO** | **€** | **178.278,00** |

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

La sottoscritta dott.ssa agr. *omissis* attesta che ha provveduto in data **11.02.2026** ad inviare copia della presente relazione tecnica estimativa, completa di allegati, a mezzo PEC al custode dei beni IVG, al Creditore procedente *omissis* presso i propri *omissis* e all'Avvocato *omissis* Curatore dell'Eredità giacente di *omissis* e che invierà questa relazione in data 12.02.2025 per raccomandata A.R. alla signora *omissis*.

**16. Allegati**

- Allegato A - Verbale del sopralluogo del 26.08.2025
- Allegato B n. 2 planimetrie

Alleg. da n. 1, 2, 3, 4 e 5 Documentazione catastale

Alleg. n. 6 Titolo di provenienza atto a rogito dott. *omissis* del 11.10.2006 rep. 51546 racc. 15699 Alleg. n. 7

Attestato dell'AdE

Alleg. n. 8 Certificato storico di residenza

Alleg. 9 e 10 Titoli abilitativi

Allegati fotografici composti da n. 23 foto.

**17. Conclusioni**

Nella presente relazione tecnica di stima si è proceduto alla individuazione, alla descrizione e alla valutazione del compendio immobiliare di proprietà per i diritti di1/2 d *omissis* e per i diritti di ½ dell'Eredità giacente di *omissis*

Detti beni vengono a formare un **LOTTO UNICO** così descritto **via Letizia n. 6 San Martino in Colle – Perugia costituita da:** una porzione di un edificio con ingresso autonomo avente destinazione d'uso abitazione costituito da un piano terra, un primo ed un secondo piano, un magazzino, una modesta



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*

superficie pertinenziale esclusiva oltre i proporzionali diritti sui beni ed impianti comuni con l'edificio confinante così come previsto dall'art. 1117 c.c..

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

C.F. – Comune di Perugia

Beni ubicati in Loc. San Martino dei Colli, Piano T-1-2, Fg. 368 part. 25 sub 1, zona cens. 2, cat. C/2, cl 3; consistenza 30 mq, superficie catastale 34 mq, rendita € 38,73

Beni ubicati in strada Mugano-San Martino dei Colli, Piano T-1-2, Fg. 368 part. 25 sub 4, zona cens. 2, cat. A/2, cl 4; consistenza 12,5 vani, superficie catastale 196 superficie escluse aree scoperte 193 mq mq, rendita € 806,96

**VALORE DEL LOTTO UNICO** **€ 178.278,00.**

Letto, confermato e sottoscritto,

Perugia 11.02.2026 l'Esperta estimatrice

dott.ssa agr. *omissis*



Firmato Da: Firmato Da: *omissis*