



TRIBUNALE DI PERUGIA

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Eseguita per incarico dell'III.mo

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Sara FIORONI**

Procedura Esecutiva n. 130/2024 R.G.E



Promossa da:

BCC NPLS 2018-2 S.r.l. e per essa, quale mandataria, **DoValue Spa** con sede legale in Verona (VR) Viale dell'Agricoltura, n. 7 rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Malizia del foro di Roma.



CONTRO



Avente per oggetto: **“Valutazione di beni immobili siti nel Comune di Panicale (PG) Fraz. Tavernelle, via della Resistenza 84 e 132/A e censiti al NCEU di Panicale al Fg. 68 P.Ila 105 sub. 6 e 7 (ex. Sub. 1-2-4) e Fg. 68 P.Ila 457 sub. 101.**

Udienza rinviata al 18/03/2025

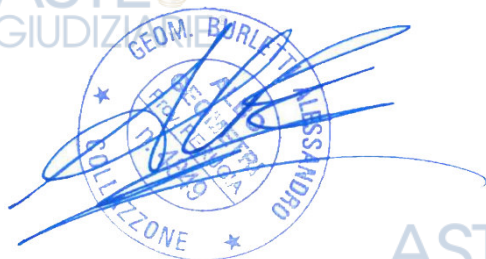
Perugia, 15 ottobre 2024

L'esperto Nominato

Geom. Alessandro Burletti



Pag. 1 di 19



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Alessandro Burletti con Studio in Collazzone Fraz. Collepepe via Tiberina, n. 107/C, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4849 ed all'Albo dei Consulenti tecnici Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 2644, veniva nominato quale Esperto per la valutazione del compendio pignorato con comunicazione del 27/06/2024.

Lo scrivente, mediante accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, con comunicazione telematica, veniva incaricato di redigere la relazione di stima relativa al compendio pignorato, entro il termine di 30 gg prima dell'udienza di rinvio, fissata per il giorno 18/03/2025, per rispondere al quesito riportato nella nomina con incarico del 26/06/2024.

OPERAZIONI DELL'ESPERTO

In primo luogo, il sottoscritto prendeva visione del fascicolo contenente la documentazione del creditore procedente e dall'esame del medesimo rilevava che i beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- **Quota di 1/1** di proprietà intestata alla [REDACTED] dell'immobile negozio e bottega sito nel **Comune di Panicale (PG), Fraz. Tavernelle** e censito al **N.C.E.U. Foglio 68 p.IIa 105 sub 6** categoria catastale **C/1**, classe **6**, consistenza **84 mq**, Rendita **Euro 1.691,91**;
- **Quota di 1/1** di proprietà intestata alla [REDACTED] dell'immobile sito nel **Comune di Panicale (PG), Fraz. Tavernelle** e censito al **N.C.E.U. Foglio 68 p.IIa 105 sub 7** categoria catastale **A/3**, classe **4**, consistenza **6 vani**, Rendita **Euro 303,68**;
- **Quota di 1/1** di proprietà intestata alla [REDACTED] dell'immobile sito nel **Comune di Panicale (PG), Fraz. Tavernelle** e censito al **N.C.E.U. Foglio 68 p.IIa 457 sub 101** categoria catastale **A/3**, classe **3**, consistenza **4,5 vani**, Rendita **Euro 195,22**;

Lo scrivente ha provveduto a reperire telematicamente le visure catastali e le planimetrie catastale e l'elaborato planimetrico dei beni oggetto di pignoramento aggiornate all'attualità (All. 03).

Successivamente venivano acquisite le ispezioni ipotecarie degli immobili oggetto di esecuzione, con le relative annotazioni, per verificare ed aggiornare i gravami esistenti e verificare la



provenienza dei beni stessi (All. 08).

In seguito, lo scrivente ha chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Panicale la documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione (All. 04), la quale è stata fornita ma non comprende il Certificato di Agibilità degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare successiva agli ultimi interventi edilizi effettuati.

Lo scrivente ha provveduto a reperire gli atti notarili di compravendita dei beni immobili oggetto di esecuzione (All. 09) ed il Certificati di Residenza storici delle esegutate.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle entrate, copia di eventuali contratti di locazione degli immobili, tuttavia è stato comunicato in data 23/07/2024 che per i soggetti esegutati non risultano contratti di locazione/comodato attivi e/o scaduti per gli immobili oggetto di esecuzione. (All. 06).

Il giorno 22 luglio 2024 alle ore 10,00, in presenza ed in accordo con il delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, quale custode nominato degli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Panicale (PG) e delle [REDACTED] sono iniziate le operazioni peritali, così come stabilito nelle comunicazioni PEC e Raccomandate A/R inviate alle parti (All.

01);
Le esegutate hanno garantito l'accesso agli immobili ubicati in Piazza Magenta n. 2 e n. 3 di proprietà della [REDACTED] e all'appartamento situato in via della Resistenza 132/A di proprietà della [REDACTED], tutti ubicati nella **Fraz. di Tavernelle del Comune di Panicale (PG)**.

L'immobile di proprietà della [REDACTED] censito al NCEU di Panicale al Fg. 68 P.Ila 105

[REDACTED]

maggior consistenza, situato in Piazza Magenta;

Mentre l'immobile della medesima proprietà censito al NCEU di Panicale al Fg. 68 P.Ila 105 sub. 7 risulta essere costituito da un appartamento situato ai piani secondo e terzo soprastanti al Bar



precedentemente descritto, abitato dalla [REDACTED] e dai [REDACTED] e

L'immobile di proprietà della [REDACTED] censito al NCEU di Panicale al Fg. 68 P.III
457 sub. 101 è un appartamento situato al quinto piano di un fabbricato di maggior consistenza sito
in Tavernelle di Panicale, via della Resistenza 132/A, ed è occupato dalla [REDACTED]
dal suo compagno [REDACTED] e dalla [REDACTED].

All'interno del fabbricato sono stati effettuati i relativi controlli al fine di verificare la consistenza dei
locali, nonché la relativa conformità catastale, e veniva redatto relativo Verbale di inizio operazioni
peritali (All. 02);

Contestualmente venivano scattate alcune fotografie (All. 10) che si allegano alla presente
relazione per meglio documentare l'effettivo stato dei luoghi, nonché il loro stato di conservazione.

Infine, si procedeva ad effettuare una indagine di mercato riferita all'attualità, per immobili simili a
quelli in oggetto, al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato degli immobili
oggetto di esecuzione immobiliare.

Sulla base di quanto accertato e rilevato, il sottoscritto CTU redige la presente relazione per dare
completo adempimento al quesito formulato dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Sara**
FIORONI:

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTALE:

L'esperto nominato ha verificato la documentazione presente in atti e da quanto rilevato, conferma
la completezza documentale di cui all'art. 567 c.p.c. consistente nel certificato notarile a firma della
Dott.ssa Giulia Messina Vitranò, Notaio in Corleone (PA), datato 05/06/2024.

L'esperto nominato ha provveduto a identificare i beni immobili oggetto di pignoramento mediante
le indicazioni dei Pubblici Registri Immobiliari di Perugia e le iscrizioni catastali, onde accertare la
relativa corrispondenza di fatto dei diritti di proprietà, rilevando che gli stessi sono così individuabili:

Immobili intestati alla [REDACTED] [REDACTED] per la **Quota di**
1/1 di piena proprietà.



- Locale commerciale sito nel Comune di **Panicale (PG)** e censito al **N.C.E.U. Foglio 68 p.IIa 105 sub 6** categoria catastale **C/1**, classe **6**, consistenza **84 mq**, Rendita **Euro 1.691,91**;
- Fabbricato sito nel Comune di **Panicale (PG)** e censito al **N.C.E.U. Foglio 68 p.IIa 105 sub 7** categoria catastale **A/3**, classe **4**, consistenza **6 vani**, Rendita **Euro 303,68**;

Immobili intestati alla [REDACTED] per la **Quota di 1/1 di piena proprietà:**

- Fabbricato sito nel Comune di **Panicale (PG)** e censito al **N.C.E.U. Foglio 68 p.IIa 457 sub 101** categoria catastale **A/3**, classe **3**, consistenza **4,5 vani**, Rendita **Euro 195,22**;

Di quanto sopra menzionato, si rimanda alla documentazione catastale reperita, ed allegata alla presente relazione (All. 03).

2) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

I beni pignorati sono rappresentati dai seguenti immobili:

- Locale commerciale adibito a Bar situato al piano terra e primo di un fabbricato di maggior consistenza ubicato nel centro storico della Fraz. di Tavernelle nel Comune di Panicale (PG), in Piazza Magenta, n. 2 con struttura portante in muratura e privo di ascensore, sviluppato su quattro livelli fuori terra.

Il locale commerciale oggetto di esecuzione al piano terra è suddiviso in ingresso con area bancone e sala clienti, una cucina ed un bagno mentre al primo piano sono presenti due salette ed un bagno.

- Appartamento ai piani secondo e terzo del medesimo fabbricato descritto in precedenza.

I fabbricati risultano accessibili dalla pubblica e si trova in Piazza Magenta, n. 3, in una zona del centro storico della Fraz. di Tavernelle, cittadina dove sono presenti servizi, quali attività commerciali, impianti sportivi, luoghi di culto, scuole, Bar, etc.

- Appartamento (con destinazione urbanistica a Soffitta) al quinto piano di un Condominio ubicato in via della Resistenza 132/A con ascensore fino al quarto piano. L'immobile posto a poche





centinaia di metri dagli altri beni oggetto di esecuzione è accessibile dalla pubblica via della Resistenza.

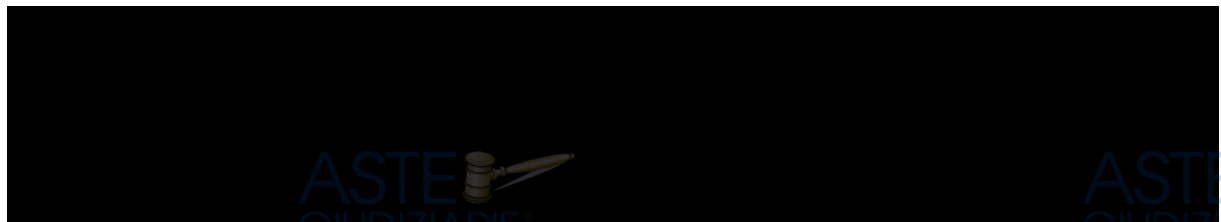
3) TITOLI E DIRITTI DI PROPRIETA'

I beni di proprietà della [REDACTED] oggetto di esecuzione immobiliare vengono nel seguito descritti:

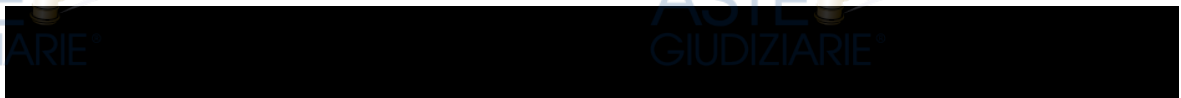
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel **Comune di Panicale (PG), e censito al N.C.E.U. N.C.E.U. Foglio 68 p.Ila 105 sub 6** categoria catastale **C/1**, classe **6**, consistenza **84 mq**, Rendita **Euro 1.691,91**;
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel **Comune di Panicale (PG), e censito al N.C.E.U. Foglio 68 p.Ila 105 sub 7** categoria catastale **A/3**, classe **4**, consistenza **6 vani**, Rendita **Euro 303,68**;

Le proprietà ex subalterni 2, 3 e 4 sono derivate all'attuale proprietario a seguito dei seguenti atti di provenienza:

- **Compravendita del diritto di proprietà del 03/01/1989** mediante rogito notaio Biavati Paolo di Perugia (PG), Rep. N. 203686/18520, trascritto il 21/01/1989 nn. 1886/1353 con il quale all'esecutata [REDACTED] è pervenuta la proprietà dell'immobile censito al NCEU del Comune



presente procedura, presenta un errore, in quanto ha indicato l'anno 1988) mediante rogito notaio Biavati Paolo di Perugia (PG), Rep. N. 203687/18521, trascritto il 21/01/1989 nn. 1887/1354 con il quale all'esecutata [REDACTED] è pervenuta la proprietà dell'immobile censito al NCEU del



I beni di proprietà della [REDACTED] oggetto di esecuzione immobiliare vengono nel seguito descritti:

- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel **Comune di Panicale (PG), e censito al N.C.E.U. N.C.E.U. Foglio 68 p.IIIa 457 sub. 101** categoria catastale **A/3**, classe **3**, consistenza **4,5 vani**, Rendita **Euro 195,22**;

La proprietà è derivata all'attuale proprietario a seguito dei seguenti atti di provenienza:

- **Compravendita del diritto di proprietà del 07/12/2001** mediante rogito notaio Duranti Filippo di Perugia (PG), Rep. N. 41463, trascritto il 12/12/2001 nn. 27635/18644 a favore dell'esecutato e



PIGNORAMENTO

Dalle indagini compiute e dalla constatazione eseguita nel corso delle operazioni peritali, è emerso che nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione censita **al N.C.E.U. del Comune di Panicale** e



L'unità immobiliare censita **al N.C.E.U. del Comune di Panicale** e censite al **N.C.E.U. Foglio 68 p.IIIa 105 sub 7** è occupata dalla [REDACTED] e dai [REDACTED] e [REDACTED] in assenza di un contratto di locazione registrato;

L'immobile censito al **N.C.E.U. del Comune di Panicale al Fg. 68 P.IIIa 457 sub. 101** è occupato dalla [REDACTED], dal suo compagno [REDACTED] e dalla [REDACTED]



Non sono presenti contratti di locazione stipulati dalle esecutate sugli immobili oggetto di esecuzione.





5) INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI FORMALITA' VINCOLI E ONERI

In base a quanto riportato nel certificato notarile Ex Art. 567 a firma del notaio dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) ed alle indagini svolte presso l'ufficio Pubblicità immobiliare di Perugia, di cui si allegano le relative visure, (All. 08) è emerso che anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, i beni immobili pignorati non risultano gravati da vincoli reali, ipoteche, privilegi anche fiscali e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nelle Certificazioni Catastali presenti nel fascicolo della procedura, di cui nel seguito vengono descritte ed aggiornate:

- **Ipoteca volontaria del 30/09/2005** - Reg. Part. 8195 Reg. Gen. 32381 pubblico ufficiale Duranti Filippo, Rep. 47939 del 23/09/2005, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

A margine risulta:

- **Annotazione ad Iscrizione n. 26781/3154 del 11/12/20215** derivante da annotazione ad iscrizione proroga durata ammortamento del 16/10/2015 Notaio Campioni Franco di Città Della Pieve (PG) N. Rep. 25316/16483 – Scadenza 23/03/2017.
- **Ipoteca volontaria del 04/08/2011** - Reg. Part. 3687 Reg. Gen. 20949 pubblico ufficiale Duranti Filippo, Rep. 55886/20215 del 02/08/2011, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.
- **Ipoteca volontaria del 05/08/2011** - Reg. Part. 3731 Reg. Gen. 21136 pubblico ufficiale Duranti Filippo, Rep. 55887/20216 del 02/08/2011, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.
- **Pignoramento immobiliare - Trascrizione del 28/05/2024** - Reg. Part. 11126 Reg. Gen. 14917 Pubblico Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Perugia Repertorio 458 del 07/05/2024 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento.

NB. Nella relazione notarile allegata alla presente procedura, è stato riscontrato un errore, in quanto è stato indicato nella compravendita del 3 gennaio l'anno 1988 anziché l'anno 1989.





6) INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE AFFERENTI GLI IMMOBILI

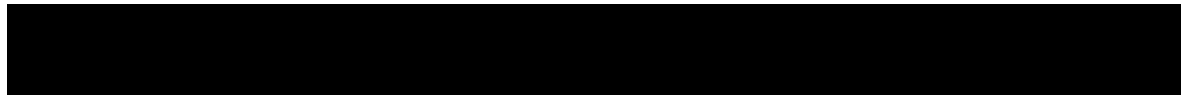
Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione immobiliare censite al Fg 68 p.Ila 105 sub 6 e 7 si trovano all'interno di condominio non costituito, pertanto non sono presenti spese condominiali.

Per l'unità immobiliare censita al NCEU Fg 68 p.Ila 457 sub 101 l'amministratore del Condominio ha riferito:

- sono state preventivate per l'intero anno spese ordinarie di circa Euro 450,00;
- non ci sono cause;
- i millesimi di proprietà sono 9,394.



7) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI



- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel **Comune di Panicale (PG)**, e censito al **N.C.E.U. N.C.E.U. Foglio 68 p.Ila 105 sub 6** categoria catastale **C/1**, classe **6**, consistenza **84 mq**, Rendita **Euro 1.691,91**;
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel **Comune di Panicale (PG)**, e censito al **N.C.E.U. Foglio 68 p.Ila 105 sub 7** categoria catastale **A/3**, classe **4**, consistenza **6 vani**, Rendita **Euro 303,68**;

Le proprietà ex subalterni 2, 3 e 4 sono derivate all'attuale proprietario a seguito dei seguenti atti di provenienza:

- **Compravendita del diritto di proprietà del 03/01/1989** mediante rogito notaio Biavati Paolo di Perugia (PG), Rep. N. 203686/18520, trascritto il 21/01/1989 nn. 1886/1353 con il quale  è pervenuta la proprietà dell'immobile censito al NCEU del Co-



- **Compravendita del diritto di proprietà del 03/01/1989 (e non 1988)** mediante rogito notaio





Biavati Paolo di Perugia (PG), Rep. N. 203687/18521, trascritto il 21/01/1989 nn. 1887/1354 con il quale [REDACTED] è pervenuta la proprietà dell'immobile censito al NCEU del Comune di Panicale, Foglio 68, P.IIa 105 Sub. 1 e 2 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

I beni di proprietà della [REDACTED] oggetto di esecuzione immobiliare vengono nel seguito descritti:

Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel **Comune di Panicale (PG), e censito al N.C.E.U. N.C.E.U. Foglio 68 p.IIa 457 sub. 101** categoria catastale **A/3**, classe **3**, consistenza **4,5 vani**, Rendita **Euro 195,22**;

La proprietà è derivata all'attuale proprietario a seguito dei seguenti atti di provenienza:

- **Compravendita del diritto di proprietà del 07/12/2001** mediante rogito notaio Duranti Filippo di Perugia (PG), Rep. N. 41463, trascritto il 12/12/2001 nn. 27635/18644 a favore dell'esecutato e contro il Sig. [REDACTED]

8) VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA IMMOBILE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Panicale, si evince che le pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili oggetto di esecuzione sono le seguenti;

Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Panicale Foglio 68 P.IIa 105 sub. 6 e 7:

- **Concessione per Eseguire Attività Edilizia n. 7357 del 21/03/1989**, per la "Ristrutturazione di alcuni locali adibiti a Bar al piano terra e cambio di destinazione d'uso al piano primo".
- **Concessione per Eseguire Attività Edilizia prot. n. 3216 del 06/07/1989**, per la "Ristrutturazione di alcuni locali adibiti a Bar al piano terra e cambio di destinazione d'uso al piano primo – Variante al progetto approvato con C.E: N.ro 7357/1989".
- **Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità prat. n. 22 verb. 7/89 del 20/11/1989**;
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 1861 del 06/03/1996**, per le "Opere interne al piano





secondo e terzo di fabbricato residenziale;

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 6891 del 30/09/1999**, per le “Opere interne al piano secondo e terzo di fabbricato residenziale;

Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Panicale Foglio 68 P.IIa 457 sub. 101

- **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 228 del 29/01/1966**, per la “Costruzione di Fabbricato Urbano”.
- **Autorizzazione di Abitabilità prat. N. 228 del 09/08/1967;**

Sono state fornite dal Comune di Panicale le **Autorizzazioni di Abitabilità - prat. n. 22 verb. 7/89 del 20/11/1989 e prat. N. 228 del 09/08/1967** relative agli immobili oggetto di esecuzione.

Tuttavia, successivamente a tali date, l'immobile è stato oggetto di ampliamenti e modifiche, ma non è stato richiesto né rilasciato il Certificato di Agibilità successivo a tali interventi.

Dall'esame della documentazione urbanistica, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **Locale soffitta sito in Tavernelle di Panicale, via della Resistenza, n. 132/a e censito al Fg 68 p.IIa 457 sub. 101:** la destinazione d'uso dell'immobile è di “soffitta non residenziale”, come si evince nelle sezioni dei grafici allegati al titolo edilizio che ha consentito l'edificazione del fabbricato. Inoltre, sono state riscontrate difformità interne (per diversa distribuzione, derivante dalla demolizione e ripristino di pareti divisorie non portanti) rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali. Il costo stimato per la regolarizzazione delle difformità dell'immobile è determinabile in euro 3.000,00 per sanatorie urbanistiche e catastali, lasciando la destinazione d'uso a “soffitta”.
Si ipotizza la possibilità di trasformare l'unità immobiliare in residenziale, previa una sanatoria con Cambio d'uso, stimando i costi per dette opere in circa 10.000,00 euro.
- **Appartamento sito in Tavernelle di Panicale, piazza Magenta, n. 3 e censito al Fg 68 p.IIa 105 sub. 7:** (appartamento soprastante al bar): sono state riscontrate modifiche interne e la realizzazione di un'apertura su una parete portante, oltre alla realizzazione di pareti divisorie difformi rispetto alle planimetrie catastali ed urbanistiche. Inoltre Risulta assente la





pratica sismica riguardante l'apertura su l'immobile. Per tali difformità si stimano i costi per la regolarizzazione in euro 5.000,00.

9) PARERE SU DISPOSIZIONE DI VENDITA IMMOBILE

In considerazione del Fatto che gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da tre fabbricati, si ritiene opportuno proporre la loro alienazione in tre lotti:

Lotto 01 – Soffitta non residenziale sito in Panicale Fraz. Tavernelle via della Resistenza, 132/a

Lotto 02 – Attività commerciale (BAR) sito in Panicale Fraz. Tavernelle, Piazza Magenta, n. 2

Lotto 03 – Appartamento residenziale sito in Panicale Fraz. Tavernelle, Piazza Magenta, n. 2

10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Lotto 01

Locale con destinazione urbanistica a “soffitta non residenziale” situato in **via della Resistenza 132/A – Fraz. Tavernelle, nel Comune di Panicale (PG)** e censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 68 p.la 457 sub 101 è posto al quinto piano di un fabbricato costruito in cemento armato e con copertura a padiglione con manto di copertura con coppi e tegole, dotato di ascensore fino al quarto piano. L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante; l'impianto termico presenta una caldaia autonoma a gas metano e CDZ monosplit elettrico; l'impianto idraulico risulta funzionante; gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetro doppio e avvolgibili in PVC con zanzariere. Le finiture dell'immobile sono nella media, con pavimenti in piastrelle simil cotto. L'appartamento è suddiviso in ingresso, una cucina, una sala da pranzo, bagno, due camere da letto e ripostiglio. L'immobile presenta alcune difformità catastali riconducibili a modifiche di pareti divisorie interne non strutturali e sono visibili tracce di muffa sulle pareti esterne del soggiorno.

Lotto 02

Locale commerciale situato in **via Piazza Magenta, 2 in Fraz. Tavernelle nel Comune di Panicale (PG)** e risulta censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 68 P.la 105 sub 6. Locale at-





tualmente utilizzato come Bar.

L'immobile è ubicato ai piani terra e primo di un fabbricato di maggior consistenza per il quale non è costituito il condominio. Il fabbricato è accessibile dalla pubblica via denominata via del Commercio posta nel centro della Fraz. di Tavernelle nel Comune di Panicale.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con tetto caratterizzato da manto di copertura in tegole coppo, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e risultano in buone condizioni di manutenzione. All'interno dei locali sono presenti pavimenti in piastrelle in gres porcellanato; gli impianti elettrici sono sottotraccia e funzionanti, l'impianto termico di riscaldamento è costituito da termoconvettori con caldaia autonoma alimentata a gas metano. L'impianto idrico è presente e funzionante. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e persiane anch'esse in alluminio. Le finiture dell'immobile mai riammodernate appaiono datate e risalenti agli anni 90'.

Il locale commerciale oggetto di esecuzione al piano terra è suddiviso in ingresso con area banco e sala clienti, una cucina ed un bagno mentre al primo piano vi è un'altra sala ed un altro bagno.

Lotto 03

Appartamento residenziale situato in **via Piazza Magenta, 3 nel Comune di Panicale (PG)** e risulta censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 68 P.IIa 105 sub 7 è un appartamento situato ai piani secondo e terzo di un fabbricato di maggior consistenza del quale fa parte anche il locale commerciale adibito a Bar descritto in precedenza.

L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante; l'impianto termico di riscaldamento è costituito da termoconvettori con caldaia autonoma alimentata a gas metano. L'impianto idrico è presente e funzionante anche nei due bagni presenti. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno/alluminio. Le finiture dell'immobile appaiono datate e risalenti agli anni 90'. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato e le finiture risultano economiche.

L'appartamento è suddiviso in ingresso, una cucina, una sala da pranzo e due bagni al piano secondo, due camere da letto al terzo piano dalle quali si accede a un grande terrazzo chiuso.

Per una migliore identificazione dei fabbricati, si riporta nel seguito una foto aerea, che evidenzia



l'area in cui insistono gli immobili, i cui edifici oggetto di esecuzione sono stati cerchiati di rosso.



Si allega inoltre uno stralcio della planimetria catastale in scala 1:2000 con cerchiati i fabbricati interessati:





11) ACCERTAMENTO DI FORMALITA' E VINCOLI

Dalle verifiche effettuate, non si rilevano vincoli ed oneri ulteriori rispetto a quanto già riportato agli atti.

12) INDIVIDUAZIONE DEI COSTI CONDOMINIALI

Lotto 1

Relativamente all'appartamento di proprietà della [REDACTED] censito al NCEU di Panicale al Fg 68 p.la 457 sub 101 l'amministratore di Condominio ha riferito che:

- sono state preventivate per l'intero anno spese ordinarie di circa Euro 450,00;
- non ci sono cause in corso;
- i millesimi di proprietà sono 9,394.

Lotto 2 e 3

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione immobiliare censite al Fg 68 p.la 105 sub 6 e 7 si trovano all'interno di condominio non costituito, pertanto non sono presenti spese condominiali.

13) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA

UTILIZZATO

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo. Infatti, tale aspetto economico di stima, grazie al ricorso a dati storici di compravendita sullo stesso territorio, consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili e oggettive. Pertanto, le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare di Panicale, con indagini presso Agenzie Immobiliari, verifica dei listini immobiliari della Camera di Commercio di Perugia, dell'Agenzia delle Entrate (listino OMI), oltre alla verifica di immobili simili in vendita nella zona.

Sulla base di tali parametri, lo scrivente ha espresso il giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, apportando le dovute aggiunte e detrazioni al valore normale in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.





In relazione a quanto sopra, ed alle attuali condizioni generali degli immobili, il più probabile valore di mercato per immobili di simili caratteristiche che ricadono nell'area dove è situato l'immobile oggetto di valutazione è di circa **800,00 euro/mq** di superficie commerciale per i locali commerciali, di **750,00 euro/mq** per quelli a destinazione residenziale ed **euro 250,00** al mq per i terrazzi. Mentre per quanto riguarda l'unità immobiliare con destinazione urbanistica "Soffitta-sottotetto", è stato stimato un valore di **650,00 euro/mq** in considerazione delle condizioni generali in cui si trova. È stato pertanto espresso il seguente giudizio di stima come di seguito indicato:

Lotto 1

Unità immobiliare "Soffitta non residenziale" sita in via della Resistenza, 132/a

Fabbricato Comune di Panicale (PG) Foglio 68 p.Ila 457 sub 101

Appartamento – Soffitta (Piano 5°) mq 92,00 x 650,00 €/mq = 59.800,00 euro

Valore immobile: Euro 59.800,00

A dedurre i costi di sanatoria pari ad Euro: 3.000,00

Valore immobile arrotondato (detratti costi regolarizzazione): Euro 57.000,00

Euro cinquantasettemila/00

Lotto 2

Unità immobiliare con destinazione Commerciale - Piazza Magenta, 2 di Tavernelle

Locale Commerciale censito al Comune di Panicale (PG) Foglio 68 p.Ila 105 sub 6

- **Locale commerciale (p. terra) mq 78,00 x 800,00 €/mq = 62.400,00 euro**
- **Locale commerciale (p. primo) mq 83,00 x 800,00 €/mq = 66.400,00 euro**

Valore immobile: Euro 128.800,00

Valore immobile arrotondato: Euro 128.000,00

Euro centoventottomila/00

Lotto 3

Unità immobiliare Residenziale - Piazza Magenta, 3 di Tavernelle

Fabbricato di civile Abitazione Comune di Panicale (PG) Foglio 68 p.Ila 105 sub 7





- Appartamento (p. secondo) mq 91,00 x 750,00 €/mq = 68.250,00 euro
- Terrazzo (p. secondo) mq 3,00 x 250,00 €/mq = 750,00 euro
- Appartamento (p. terzo) mq 57,00 x 750,00 €/mq = 42.750,00 euro
- Terrazzo (p. terzo) mq 31,00 x 250,00 €/mq = 7.750,00 euro

Valore immobile: Euro **119.500,00**

A dedurre i costi di sanatoria pari ad Euro: **5.000,00**

Valore immobile arrotondato: (detratti costi regolarizzazione): **Euro 115.000,00**

Euro centoquindicimila/00



<u>Valore Lotto 1:</u>	Euro <u>57.000,00</u>
<u>Valore Lotto 2:</u>	Euro <u>128.000,00</u>
<u>Valore Lotto 3:</u>	Euro <u>115.000,00</u>



14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA INDIVISA PIGNORATA

Il pignoramento riguarda la **quota dei diritti degli esecutati pari a 1/1**, pertanto, ne consegue la totale disponibilità del bene.



15) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Sono state scattate alcune fotografie esterne ed interne che documentano gli immobili oggetto di esecuzione; il tutto viene riportato nell'Allegato 10 della presente relazione.

Gli altri documenti richiesti dal quesito sono riportati negli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione.



16) ACCESSO ALL'IMMOBILE

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente mediante accesso agli immobili pignorati situati nel **Comune di Panicale Fraz. Tavernelle** consentito dagli esecutati.



17) EVENTUALI RICHIESTE DI SOSPENSIONE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente senza impedimenti, al secondo tentativo di ac-





cesso all'immobile.

18) RICHIESTE DI RINVIO UDIENZA

Lo scrivente ha rispettato i tempi per il completamento e l'invio della presente relazione alle parti, così da garantire il normale svolgimento della procedura esecutiva nei tempi prestabiliti. È stata inviata copia della presente relazione sia al debitore che al creditore procedente anche se non costituiti le cui ricevute costituiscono l'allegato n. 11 della presente relazione.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 15 ottobre 2024



L'ESPERTO

Geom. Alessandro Burletti





Allegati

1. Comunicazione Inizio operazioni Peritali;
2. Verbale svolgimento Op. peritali
3. Documentazione Catastale;
4. Documentazione Urbanistica
5. A - Certificato di residenza e stato civile Bellavita
- 5 B - Certificato di residenza e stato civile Cagiotti
6. Comunicazione Agenzia Entrate contratti locazione
7. Comunicazione Amministratore Condominio
8. Ispezioni ipotecarie
9. Atti provenienza
10. Documentazione Fotografica;
11. Invio Perizia alle Parti e relative ricevute consegna.

