

TRIBUNALE DI PERUGIA

III Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO REVISIONE 01

Eseguita per incarico dell'Ill.mo

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara FIORONI

Procedura Esecutiva n. 221/2024 R.G.Es.Imm.

Promossa da:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa, quale mandataria, **IQERA ITALIA S.P.A.** con sede legale in Roma (RM) Via Adolfo Ravà n. 75 rappresentata e difesa dall'Avv. Giulia Migliorini presso il Suo Studio di Perugia corso Vannucci 30.

CONTRO

, residente in , via

, residente

Avente per oggetto: "Valutazione di beni immobili siti nel Comune di Passignano sul Trasimeno (PG) via S. Crispolto n. 14 e censiti al N.C.E.U. di Passignano sul Trasimeno al Fg 25 P.IIa 355 – e Terreni censiti al N.C.T. di Passignano S.T. al Fg. 25, P.IIe 354, 355, 79,14 Fg. 26, P.IIe 167, 169, 171.

Udienza rinviata al 18/12/2025

Perugia, 17 ottobre 2025

L'esperto Nominato Geom. Alessandro Burletti



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 richiamato per l'esecuzione immobiliare RG. N. 221/2024 nell'udienza del 23/09/2025 per rettificare la perizia, ed il giudice concedeva fino al termine del 14/11/2025 per l'invio della perizia aggiornata, e rinviava l'udienza, per il giorno 18/12/2025.

OPERAZIONI DELL'ESPERTO

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

- **Quota di 1/1 di proprietà intestata al _____ degli immobili siti nel *Comune di Pasignano sul Trasimeno (PG)*, e censiti al Catasto Fabbricati:**
 - **Foglio 25 p.IIa 355 cat. catastale C/6 (rimessa Attrezzi) classe 2, cons. 165 mq, Rend. Euro 306,77;**

Ed immobili censiti al Catasto Terreni:

- **Fg. 25 p.IIa 354 cat. catastale Seminativo, classe 4, superficie ha 3 are 47 ca 09 (34.709,00) mq, Reddito Dom. Euro 89,63 Reddito Agr. Euro 134,44;**
- **Fg. 25 p.IIa 79 cat. catastale Uliveto, classe 3, superficie are 82 ca 30 (8.230,00) mq, Reddito Dom. Euro 12,75 Reddito Agr. Euro 4,25;**
- **Fg. 25 p.IIa 14 cat. catastale Uliveto, classe 2, superficie are 63 ca 90 (6.390,00) mq, Reddito Dom. Euro 19,80 Reddito Agr. Euro 14,85; al**
- **Fg. 26 p.IIa 167 suddivisa in porzione AA cat. catastale Pascolo, classe 3, superficie are 14 ca 00 (1.400,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,22 Reddito Agr. Euro 0,07 e porzione AB cat. catastale Pascolo Arborato, classe 2, superficie are 05 ca 60 (1.400,00 mq), Reddito Dom.**



Euro 0,26 Reddito Agr. Euro 0,14;

- **Fg. 26 p.IIa 169** cat. catastale **Pascolo Arborato**, classe 3, superficie are 11 ca 30 (1.130,00 mq), Reddito Dom. **Euro 0,23 Reddito Agr. Euro 0,12;**
- **Fg. 26 p.IIa 171** suddivisa in porzione **AA** cat. catastale **Pascolo**, classe 3, superficie are 19 ca 61 (1.961,00 mq), Reddito Dom. **Euro 0,30 Reddito Agr. Euro 0,10** e porzione **AB** cat. catastale **Pascolo Arborato**, classe 3, superficie are 10 ca 99 (1.099,00 mq), Reddito Dom. **Euro 0,23 Reddito Agr. Euro 0,11.**

Si precisa che i soggetti eseguiti Sig.

Lo scrivente ha provveduto a reperire telematicamente le visure catastali, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico dei beni oggetto di pignoramento aggiornate all'attualità (All. 04).

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. 06).

In seguito, lo scrivente ha chiesto al Comune di Passignano sul Trasimeno – Ufficio Tecnico la documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione (All. 05), la quale è stata fornita e comprende anche dei Certificati di Agibilità degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Lo scrivente ha provveduto a reperire anche il Certificato di stato civile e di Residenza storico degli eseguiti (All. 03).

Il giorno 13 novembre 2024 alle ore 9,30, è stato possibile visionare il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

L'immobile risulta occupato ed utilizzato dagli eseguiti, dalla figlia dal proprio coniuge

All'interno dei fabbricati sono stati effettuati i relativi controlli al fine di verificare la consistenza dei locali, nonché la relativa conformità catastale ed urbanistica, e veniva redatto relativo Verbale di



inizio operazioni peritali (All. 02);

Contestualmente venivano scattate alcune fotografie (All. 07) che si allegano alla presente relazione per meglio documentare l'effettivo stato dei luoghi, nonché il loro stato di conservazione.

Infine, lo scrivente 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 dell'immobile 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 del Dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), datato 30/09/2024.

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:

- Fabbricato sito nel **Comune di Passignano sul Trasimeno (PG)**, e censiti al N.C.E.U. Foglio 25 p.IIa 355 categoria catastale C/6, classe 2, consistenza 165 mq, Rendita Euro 306,77;
- Terreno sito nel Comune di **Passignano sul Trasimeno (PG)** e censito al N.C.T. Fg. 25 p.IIa 354 categoria catastale **Seminativo**, classe 4, superficie ha 3 are 47 ca 09 (34.709,00) mq, Reddito Dom. Euro 89,63 Reddito Agr. Euro 134,44;
- Terreno sito nel Comune di **Passignano sul Trasimeno (PG)** e censito al N.C.T. Fg. 25 p.IIa 79 categoria catastale **Uliveto**, classe 3, superficie are 82 ca 30 (8.230,00) mq, Reddito Dom. Euro 12,75 Reddito Agr. Euro 4,25;



- Terreno sito nel Comune di **Passignano sul Trasimeno (PG)** e censito al N.C.T. Fg. 25 p.IIa 14 categoria catastale **Uliveto**, classe 2, superficie are 63 ca 90 (6.390,00) mq, Reddito Dom. Euro 19,80 Reddito Agr. Euro 14,85;
- Terreno sito nel Comune di **Passignano sul Trasimeno (PG)** e censito al N.C.T. al Fg. 26 p.IIa 167 suddivisa in porzione AA categoria catastale **Pascolo**, classe 3, superficie are 14 ca 00 (1.400,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,22 Reddito Agr. Euro 0,07 e porzione AB categoria catastale **Pascolo Arborato**, classe 2, superficie are 05 ca 60 (560,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,26 Reddito Agr. Euro 0,14;
- Terreno sito nel Comune di **Passignano sul Trasimeno (PG)** e censito al N.C.T. Fg. 26 p.IIa 169 categoria catastale **Pascolo Arborato**, classe 3, superficie are 11 ca 30 (1.130,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,23 Reddito Agr. Euro 0,12; Fg. 26 p.IIa 171 suddivisa in porzione AA categoria catastale **Pascolo**, classe 3, superficie are 19 ca 61 (1.961,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,30 Reddito Agr. Euro 0,10 e porzione AB categoria catastale **Pascolo Arborato**, classe 3, superficie are 10 ca 99 (1.099,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,23 Reddito Agr. Euro 0,10;

Immobili intestati alla _____ residente in _____

la Quota di 1/1 di piena proprietà.

Di quanto sopra menzionato, si rimanda alla documentazione catastale reperita, ed allegata alla presente relazione (All. 04).

2) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

I beni pignorati sono rappresentati da una rimessa attrezzi posta in posizione isolata e all'interno di un'area boschiva/agricola attualmente a servizio di una villa storica finemente ristrutturata (non oggetto di esecuzione immobiliare).

Completano il compendio oggetto di esecuzione immobiliare, alcuni terreni adiacenti con varie colture (a prato, boschivi, uliveti e pascoli).

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, risultano accessibili dalla pubblica e si trovano in via



San Crispolto, in una zona collinare, particolarmente panoramica (con vista sul lago Trasimeno) a circa due chilometri di distanza dal Centro di Passignano sul Trasimeno, cittadina nella quale sono presenti la maggior parte dei servizi, quali attività commerciali, impianti sportivi, luoghi di culto, scuole, Bar, etc.

3) TITOLI E DIRITTI DI PROPRIETA'

I beni di proprietà della : _____ oggetto di esecuzione immobiliare vengono nel seguito descritti:

- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Fabbricato sito nel **Comune di Passignano sul Trasimeno (PG)**, e censiti al N.C.E.U. Foglio 25 p.IIa 355 categoria catastale C/6, classe 2, consistenza 165 mq, Rendita Euro 306,77;
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di **Passignano sul Trasimeno (PG)** e censito al N.C.T. Fg. 25 p.IIa 354 categoria catastale Seminativo, classe 4, superficie ha 3 are 47 ca 09 (34.709,00) mq, Reddito Dom. Euro 89,63 Reddito Agr. Euro 134,44;
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di **Passignano sul Trasimeno (PG)** e censito al N.C.T. Fg. 25 p.IIa 79 categoria catastale Uliveto, classe 3, superficie are 82 ca 30 (8.230,00) mq, Reddito Dom. Euro 12,75 Reddito Agr. Euro 4,25;
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di **Passignano sul Trasimeno (PG)** e censito al N.C.T. Fg. 25 p.IIa 14 categoria catastale Uliveto, classe 2, superficie are 63 ca 90 (6.390,00) mq, Reddito Dom. Euro 19,80 Reddito Agr. Euro 14,85;
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di **Passignano sul Trasimeno (PG)** e censito al N.C.T. al Fg. 26 p.IIa 167 suddivisa in porzione AA categoria catastale Pascolo, classe 3, superficie are 14 ca 00 (1.400,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,22 Reddito Agr. Euro 0,07 e porzione AB categoria catastale Pascolo Arborato, classe 2, superficie are 05 ca 60 (1.400,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,26 Reddito Agr. Euro 0,14;
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di **Passignano sul Trasimeno (PG)** e



censito al N.C.T. Fg. 26 p.IIa 169 categoria catastale **Pascolo Arborato**, classe 3, superficie are 11 ca 30 (1.130,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,23 Reddito Agr. Euro 0,12; Fg. 26 p.IIa 171 suddivisa in porzione **AA** categoria catastale **Pascolo**, classe 3, superficie are 19 ca 61 (1.961,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,30 Reddito Agr. Euro 0,10 e porzione **AB** categoria catastale **Pascolo Arborato**, classe 3, superficie are 10 ca 99 (1.099,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,23 Reddito Agr. Euro 0,10;

La proprietà è derivata all'attuale proprietario a seguito dei seguenti atti di provenienza dei quali non abbiamo una copia ma sono citati nel certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini precedentemente detto:

- **Compravendita del diritto di proprietà del 10/05/1976** mediante rogito notaio Donati Guerrieri Mario di Perugia (PG), Rep. N. 126294, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Perugia in data 26/05/1976 Reg. Gen. n. 7864 e Reg. Part. 6165; a favore di Paduano Paolo per la Quota di 1/1 di piena proprietà.

4) ACCERTAMENTO DEL POSSESSO DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

Dalle indagini compiute e dalla constatazione eseguita nel corso delle operazioni peritali, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (rimessa attrezzi) risulta utilizzata dall'esecutato e dai suoi familiari, che la utilizzano per riporre le attrezzature agricole a servizio dei terreni.

Mentre i terreni risultano coltivati.

5) INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI FORMALITA' VINCOLI E ONERI

In base a quanto riportato nel certificato notarile Ex Art. 567 a firma del notaio Dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) ed alle indagini svolte presso l'ufficio Pubblicità immobiliare di Perugia, di cui si allegano le relative visure, (All. 06) 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 concessione a garanzia di finanziamento del 07/11/2007** - Reg. Part. 9972 Reg. Gen. 37026 - pubblico ufficiale Brunelli Giuseppe, Rep. 111401/32674 del 06/11/2007, derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento.
- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento del 07/11/2007** - Reg. Part. 9973 Reg. Gen. 37027 - pubblico ufficiale Brunelli Giuseppe, Rep. 111402/32675 del 06/11/2007, derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento.
- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/12/2015** - Reg. Part. 4452 Reg. Gen. 28580 - pubblico ufficiale Buini Federica, Rep. 1213/939 del 30/12/2015, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.
- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito del 04/01/2016** - Reg. Part. 2 Reg. Gen. 33 - pubblico ufficiale Buini Federica, Rep. 1214/940 del 30/12/2015, derivante da Concessione a Garanzia Di Apertura Di Credito. In data 18/06/2019 al n. 2292 di annotazione ad iscrizione di proroga durata del finanziamento.
- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito del 27/12/2016** - Reg. Part. 4811 Reg. Gen. 30547 - pubblico ufficiale Buini Federica, Rep. 1976/1531 del 23/12/2015, derivante da Concessione a Garanzia Di Apertura Di Credito.
- **Trascrizione contro di Sequestro Preventivo del 06/12/2019** - Reg. Part. 21102 Reg. Gen. 29964 - pubblico ufficiale Tribunale Ufficio G.I.P. Repertorio 3051/2016 del 31/10/2019, atto esecutivo o cautelare - sequestro preventivo.
- **Trascrizione contro di Verbale Pignoramento Immobili del 24/09/2024** - Reg. Part. 19619 Reg. Gen. 26392 - pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte Di Appello Perugia Repertorio 1988 del 25/07/2024 Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili.



6) INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE AFFERENTI L'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di Esecuzione immobiliare sono costituiti da un fabbricato con destinazione rimessa attrezzi, e terreni agricoli di varie colture, pertanto, non sono previste spese condominiali.

7) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI

I beni di proprietà della Sig.ra _____ oggetto di esecuzione immobiliare vengono nel seguito descritti:

- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Fabbricato sito nel *Comune di Passignano sul Trasimeno (PG)*, e censiti al N.C.E.U. Foglio 25 p.IIa 355 categoria catastale C/6, classe 2, consistenza 165 mq, Rendita Euro 306,77;
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di *Passignano sul Trasimeno (PG)* e censito al N.C.T. Fg. 25 p.IIa 354 categoria catastale Seminativo, classe 4, superficie ha 3 are 47 ca 09 (34.709,00) mq, Reddito Dom. Euro 89,63 Reddito Agr. Euro 134,44;
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di *Passignano sul Trasimeno (PG)* e censito al N.C.T. Fg. 25 p.IIa 79 categoria catastale Uliveto, classe 3, superficie are 82 ca 30 (8.230,00) mq, Reddito Dom. Euro 12,75 Reddito Agr. Euro 4,25;
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di *Passignano sul Trasimeno (PG)* e censito al N.C.T. Fg. 25 p.IIa 14 categoria catastale Uliveto, classe 2, superficie are 63 ca 90 (6.390,00) mq, Reddito Dom. Euro 19,80 Reddito Agr. Euro 14,85;
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di *Passignano sul Trasimeno (PG)* e censito al N.C.T. al Fg. 26 p.IIa 167 suddivisa in porzione AA categoria catastale Pascolo, classe 3, superficie are 14 ca 00 (1.400,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,22 Reddito Agr. Euro 0,07 e porzione AB categoria catastale Pascolo Arborato, classe 2, superficie are 05 ca 60 (1.400,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,26 Reddito Agr. Euro 0,14;
- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di *Passignano sul Trasimeno (PG)* e censito al N.C.T. Fg. 26 p.IIa 169 categoria catastale Pascolo Arborato, classe 3, superficie



are 11 ca 30 (1.130,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,23 Reddito Agr. Euro 0,12; Fg. 26 p.IIa 171
suddivisa in porzione AA categoria catastale Pascolo, classe 3, superficie are 19 ca 61
(1.961,00 mq), Reddito Dom. Euro 0,30 Reddito Agr. Euro 0,10 e porzione AB categoria cata-
stale Pascolo Arborato, classe 3, superficie are 10 ca 99 (1.099,00 mq), Reddito Dom. Euro
0,23 Reddito Agr. Euro 0,10;

La proprietà è derivata all'attuale proprietario a seguito dei seguenti atti di provenienza dei quali
non abbiamo una copia ma sono citati nel certificato notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini
precedentemente detto:

Compravendita del diritto di proprietà del 10/05/1976 mediante rogito notaio Donati Guerrieri
Mario di Perugia (PG), Rep. N. 126294, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Perugia in data
26/05/1976 Reg. Gen. n. 7864 e Reg. Part. 6165; a favore di _____ per la Quota di 1/1 di
piena proprietà, a favore _____ e contro il Sig. _____ nato
_____ per la Quota di 1/2 di proprietà e contro il _____ nato
_____ la Quota di 1/2 di proprietà.

8) VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA IMMOBILE

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PASSIGNANO SUL TRASIMENO

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Passignano sul Trasimeno,
e dalla documentazione fornita dallo stesso comune, si evince che l'immobile oggetto di esecuzio-
ne immobiliare, risulta privo di qualsiasi autorizzazione edilizia. Pertanto è da considerarsi "abusi-
vo" e non regolare urbanisticamente. Inoltre l'immobile è localizzato in zona vincolata da vincoli
paesaggistici ed ambientali, e risulta carente anche delle autorizzazioni paesaggistiche.

Tuttavia, ai sensi dell'art. 36/bis comma 4 del DPR 380/01 (ultimo aggiornamento) – risulta verosi-
milmente possibile sanare l'immobile abusivo, previa sanzione pecuniaria.

Difformità Edilizie e Catastali rilevate:

Dall'esame della documentazione catastale, si rileva che l'immobile è stato accatastato nel 2011



senza un titolo edilizio che ne legittimava l'accatastamento.

Tuttavia catastalmente, l'immobile risulta pressoché conforme.

9) PARERE SU DISPOSIZIONE DI VENDITA IMMOBILE

In considerazione del fatto che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono rappresentate da terreni di varia coltura ed un annesso abusivo, si ritiene più opportuno proporre la sua alienazione in un unico lotto.

10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è situato in **via San Crispolito, 14 nel Comune di Passignano sul T. (PG)** e risulta censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 25 P.IIa 355.

Il fabbricato con destinazione "rimessa attrezzi" non risulta urbanisticamente regolare né legittimata la sua edificazione. Lo stesso, è costituito da una rimessa attrezzi parzialmente aperta ai lati con pareti in blocchi di laterizi e manto di copertura in lamiera ondulata in scadenti condizioni di manutenzione generale. Non sono presenti impianti di alcun tipo.

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare, comprende un ampio giardino, alcuni terreni adiacenti con varie colture (a prato, boschivi, uliveti e pascoli).

Per una migliore identificazione del fabbricato, si riporta nel seguito una foto aerea, che evidenzia l'area in cui insiste l'immobile, in cui l'edificio oggetto di esecuzione è stato cerchiato di rosso:



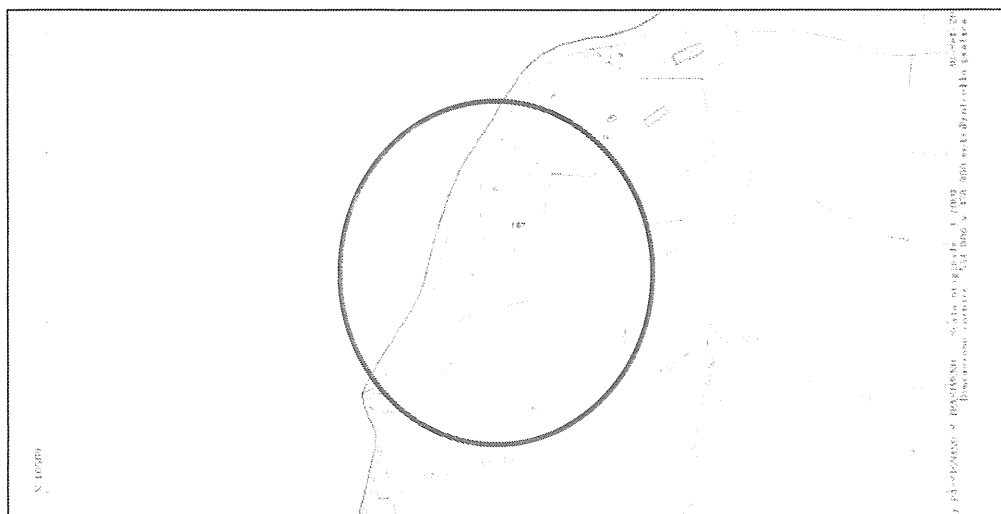


Fig. 3) Unità Imm. censita al N.C.T. del Comune di Passignano Sul T. al Fg. 26 p.lle 167,169 e 171.

11) ACCERTAMENTO DI FORMALITA' E VINCOLI

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

12) INDIVIDUAZIONE DEI COSTI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione immobiliare non fa parte di un condominio, 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 Passignano sul Trasimeno, 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 dell'immobile, 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 di **200,00 euro/mq** (locale distaccato p.lla 355 del Fg. 25 con destinazione rimessa attrezzi), tuttavia lo stesso non risulta regolare dal punto di vista edilizio, e privo di autorizzazione paesaggistica. Pertanto lo scrivente provvederà a stimare il fabbricato e l'area del lotto, ed i relativi costi per la sua regolarizzazione.

I costi di regolarizzazione che vengono stimati, sono relativi ai costi della sanzione edilizia e Paesaggistica, ed i costi per la presentazione delle pratiche edilizie. Si stima un costo di regolarizzazione quantificato in 10.000,00 euro circa.

I valori dei terreni agricoli, in assenza di comparabili presenti sul mercato con caratteristiche simili ai beni oggetto di pignoramento immobiliare, sono stati individuati nel quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Perugia e di Terni. È stato pertanto espresso il seguente giudizio di stima come nel seguito descritto:

Unità immobiliari Residenziali

Rimessa attrezzi Comune di Passignano sul T. (PG) Foglio 25 p.la 355

• Rimessa attrezzi (p. terra) mq 185,00 x 200,00 €/mq =	euro 37.000,00
• Area esterna (Fg. 25 p.la 355) mq 496,00 x 1,10 €/mq =	euro 545,60
Totale Valore fabbricato ed area esterna	Euro 37.545,60
A detrarre costi regolarizzazione edilizia e paesaggistica:	euro 10.000,00
<u>Totale Valore rimessa attrezzi ed area esterna</u>	Euro <u>27.545,60</u>



Terreni siti nel Comune di Passignano sul Trasimeno (PG) e censito al N.C.T.:

- Fg. 25 p.IIa 354 (Seminativo) superficie 34.709,00 mq x 1,00 €/mq = euro 34.709,00
- Fg. 25 p.IIa 79 (Uliveto) superficie 8.230,00 mq x 1,10 €/mq = euro 9.053,00
- Fg. 25 p.IIa 14 (Uliveto) superficie 6.390,00 mq x 1,10 €/mq = euro 7.029,00
- Fg. 26 p.IIa 167 (Pascolo) superficie 1.400,00 mq x 0,40 €/mq = euro 560,00
- Fg. 26 p.IIa 167 (Pascolo Arb.) 560,00 mq; x 0,30 €/mq = euro 168,00
- Fg. 26 p.IIa 169 (Pascolo Arb.) superficie 1.130,00 mq x 0,30 €/mq = euro 339,00
- Fg. 26 p.IIa 171 (Pascolo) superficie 1.961,00 mq x 0,40 €/mq = euro 784,40
- Fg. 26 p.IIa 171 (Pascolo Arb.) superficie 1.099,00 mq; x 0,30 €/mq = euro 329,70

Totale Valore (parziale) Terreni: Euro 52.972,10

Totale Valore Fabbricati e Terreni: Euro 80.517,70

- Valore immobili arrotondato: 80.000,00 euro

Euro centosessantasettemila/00

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 07 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 mediante accesso all'immobile pignorato sito nel **Comune di Passignano sul Trasimeno, n. 14**, consentito dai proprietari degli immobili stessi.



Geom. Burletti Alessandro
Via Tibenna 107 C
06050 Collazzone (PG)

17) EVENTUALI RICHIESTE DI SOSPENSIONE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente senza impedimenti, al primo tentativo di accesso all'immobile.

18) RICHIESTE DI RINVIO UDIENZA

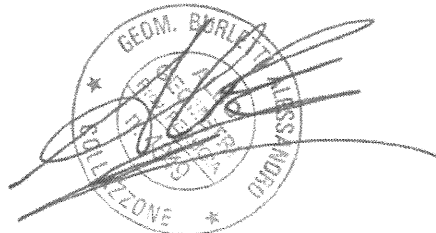
Lo scrivente ha rispettato i tempi per il completamento e l'invio della presente relazione alle parti, così da garantire il normale svolgimento della procedura esecutiva nei tempi prestabiliti. È stata inviata copia della presente relazione sia al debitore che al creditore procedente anche se non costituiti le cui ricevute costituiscono l'allegato n. 08 della presente relazione.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 17 ottobre 2025

L'ESPERTO

Geom. Alessandro Burletti



Allegati

1. Comunicazione Inizio operazioni Peritali;
2. Verbale di Inizio operazioni peritali;
3. Certificato Residenza e stato civile degli esecutati;
4. Documentazione Catastale; + Visura catastale integrativa
5. Documentazione Urbanistica
6. Ispezioni Ipotecarie
7. Documentazione Fotografica;
8. Invio Perizia alle Parti e relative ricevute consegna.

