

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES.IMM. 149/2024 R.G.

UDIENZA 27.05.2025

contro

Giudice Esecuzione
Legale Procedente

Dott.ssa
Avv.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
stima di beni immobili

LOTTO UNICO

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a [REDACTED] su porzioni di edificio condominiale ubicato nel comune di Panicale (PG) frazione Casalini via [REDACTED], comprendenti:

- Appartamento al secondo piano censito al NCEU di Panicale foglio 13 particella [REDACTED]
- Locale pertinenziale a piano terra censito al NCEU di Panicale foglio 13 particella [REDACTED]
- Diritti pro-quota sulle parti comuni

Corciano (PG), 16.09.2024

in fede
il c.t.u. incaricato
arch. Giovanni Serafini


- INDICE -

§ 1	quesito	pag 04	
§ 2	diritti immobiliari pignorati		
§ 2.1	Verifica corrispondenza diritti pignorati/proprietà	pag 09	
§ 2.2	Individuazione del lotto unico	pag 09	
§ 2.3	Conservatoria dei RR.II. di Perugia	pag 10	
§ 3	accertamenti sugli immobili pignorati		
§ 3.1	Uff. Tecnico Comune di Panicale (conformità urbanistica/edilizia)	pag 11	← N.B.
§ 3.2	Provenienza diritti pignorati	pag 12	
§ 3.3	Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto)	pag 13	
§ 4	stato attuale immobili pignorati		
§ 4.1	Ubicazione – Coerenze – Conduzione – Servitù – Vincoli	pag 15	
§ 4.2	Descrizione	pag 15	
§ 4.3	Consistenza	pag 20	
§ 5	stima del lotto unico		
§ 5.1	Criterio di stima	pag 21	
§ 5.2	Stima	pag 22	
§ 6	dati utili per le operazioni di vendita	pag 23	← N.B.

- ALLEGATI -

- 1 estratto mappa catastale
- 2 certificati catastali
- 3 planimetrie catastali
- 4 atti di provenienza diritti pignorati (note)
- 5 concessioni e autorizzazioni edilizie
- 6 certificati RR.II.
- 7 certificato di residenza esecutato
- 8 comunicazione sopralluogo
- 9 verbale di accesso e ricognizione
- 10 attestazione invio c.t.u. alle parti

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

(consulenza tecnica d'ufficio)

Ill.mo Signor Giudice dott.ssa [REDACTED],

delegato alla procedura espropriativa n.149/2024 R.G. promossa da [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

a seguito

- dell'incarico di consulente tecnico d'ufficio conferitomi dalla S.V. Ill.ma con provvedimento notificato il 31 luglio 2024, da me accettato con nota depositata in Cancelleria il successivo 01 agosto

ho provveduto

- in data 29 agosto 2024, previa comunicazione alle Parti (**ALL. 8**), ad effettuare l'accesso presso le unità immobiliari pignorate alla presenza del signor [REDACTED] quale proprietario esecutato e con l'ausilio del delegato dell'I.V.G. quale custode nominato (**ALL. 9**);

ritenendo

di aver esaurito le operazioni peritali con l'acquisizione di documenti, dati e notizie riscontrati in loco e presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafe del comune di Panicale, la Conservatoria dei RR.II. di Perugia, l'Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto)

sottopongo

all'attenzione e valutazione della S.V. e del creditore procedente il risultato dei miei accertamenti e le relative conclusioni di seguito espressi.

§1) QUESITO

Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art.567 co.2 c.p.c.,498 co.2,599 co.2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali

Provveda inoltre:

- 1) 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 debitori 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) 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 della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed 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;
- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti

parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

- 4) 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 la 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 della perizia senza ulteriore compenso;
- 5) 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 es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso –oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti, incidenti sull'attitudine edificatorio, 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 urbanistico-edilizie, difformità catastali);
- 6) 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 due anni anteriori alla data della perizia
 - d** - eventuali cause in corso.
- 7) ad individuare i precedenti proprietari nel 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;

- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e L. 724/94 e dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
- 9) 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, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;
- 10) 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 sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare informato tabellare; per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la 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, ect..) 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.);

- 11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi 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;
- 12) a verificare che risulti l'informazione 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.
- 13) ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima 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 per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali 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 urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- 14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior 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 ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- 15)** ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria 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 delle dichiarazioni del terzo occupante; L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).
- 16)** a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 17)** 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 su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 18)** a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”.

§2) DIRITTI IMMOBILIARI PIGNORATI

§2.1) VERIFICA CORRISPONDENZA DIRITTI PIGNORATI/PROPRIETA'

Con riferimento al verbale di pignoramento redatto in data 18.04.2024 dall'avvocato [REDACTED] di Perugia per il creditore procedente, notificato in data 21.05.2024 e trascritto a Perugia il 19.06.2024 al registro particolare n. [REDACTED] allo stato attuale risulta:

- I diritti pignorati ed oggetto di stima, così come descritto in detto verbale e nella relativa nota di trascrizione, appartengono per l'intero a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] (ALL. 7), per averli acquisiti mediante successione (ALL. 4A) e atto notarile di permuta del 2011 (ALL. 4B)
- la descrizione catastale riportata nell'atto di precetto è corretta, vigente ed individua in modo univoco le unità immobiliari e la proprietà interessate

§2.2) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

Ai fini della vendita al pubblico incanto è identificabile:

↳ LOTTO UNICO

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a [REDACTED] su due porzioni di edificio condominiale ubicato in Panicale (PG) frazione Casalini [REDACTED], comprendenti:

- Appartamento al secondo piano censito al NCEU di detto Comune al foglio 13 particella [REDACTED] sub [REDACTED]
- Locale pertinenziale a piano terra censito al NCEU di detto Comune al foglio 13 particella [REDACTED] sub [REDACTED]
- Diritti pro-quota sulle parti comuni tra cui il vano scala, la soffitta e la corte censita al NCT foglio 13 particella [REDACTED]

§2.3) CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PERUGIA (Accertamenti 30.08 - 04.09.2024)

A nome di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], relativamente ai diritti pignorati oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

N	REG.PART.	DATA	OGGETTO
---	-----------	------	---------

Trascrizioni a Favore

1	[REDACTED]	25.05.11	Provenienza dei diritti pignorati pari ad 1/2 pro-indiviso della piena proprietà (dichiarazione di successione)
2	[REDACTED]	05.08.11	Provenienza dei diritti pignorati pari alla intera e piena proprietà (permuta)
3	[REDACTED]	05.08.11	Accettazione tacita di eredità (reg. part. [REDACTED])

Trascrizioni Contro

1	[REDACTED]	19.06.24	Verbale di pignoramento immobili del 21.05.2024 a favore di [REDACTED]
---	------------	----------	--

Iscrizioni

1	[REDACTED]	25.06.12	Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
---	------------	----------	---

- Rispetto alla certificazione notarile in atti NON vi sono nuove trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli **(ALL. 6A-6B)**

§3) ACCERTAMENTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

§3.1) UFFICIO TECNICO COMUNE DI PANICALE (Accertamenti 16.09.2024)

La costruzione del fabbricato condominiale (NCT foglio 13 particella [REDACTED]) è antecedente all'01.09.1967

↳ Presso gli archivi comunali risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Protocollo n. [REDACTED] (ALL. 5A)

Comunicazione inizio lavori per opere interne, presentata da [REDACTED], relative al rifacimento impianti elettrico e idraulico nell'appartamento

- Pratica n. [REDACTED] (ALL. 5B)

Autorizzazione di abitabilità a seguito dei lavori eseguiti con licenza edilizia n. [REDACTED]

- Pratica n. [REDACTED] (ALL. 5C)

Licenza edilizia, a nome di [REDACTED], per la "sistemazione di casa urbana" censita al NCT foglio 13 particella [REDACTED]

↳ **Conformità Edilizia**

- Relativamente al vano scala condominiale

Il vano scala attuale è difforme dal progetto autorizzato in quanto lo stesso prevede scale esterne seppure localizzate sullo stesso sito

- Relativamente all'appartamento p.2° in oggetto

In difformità dal progetto autorizzato: è stato costruito il balcone con la conseguente modifica dei relativi vani finestra; è stata ridotta la superficie dell'appartamento per la realizzazione del pianerottolo condominiale; sono state eseguite modifiche interne

- Relativamente al locale p.t. in oggetto

In difformità dal progetto autorizzato: sono stati modificati i due vani porta esterni;

sono state eseguite modifiche interne; è stato costruito il bagno

N.B. L'attuale utilizzo personale del locale (cucina abitabile) è difforme da quello dichiarato e autorizzato (garage - non abitabile): in caso di prosecuzione del vigente impiego è necessario formalizzare prima il cambio di destinazione d'uso

↳ **Sanatoria edilizia abusi riscontrati**

- Al fine di regolarizzare le parti condominiali e le unità immobiliari in oggetto, è necessario richiedere il permesso di costruire in sanatoria i cui oneri e sanzioni potranno essere correttamente determinati al momento della presentazione dell'istanza, in base alla normativa vigente al momento
- Il fabbricato condominiale è posto in zona sottoposta a vincolo paesaggistico D.lgs 22 gennaio 2004 n.42

§3.2) PROVENIENZA DIRITTI PIGNORATI

Le unità immobiliari pignorate sono pervenute a [REDACTED]

- Relativamente ai diritti pro-indiviso pari ad 1/2 della piena proprietà: dichiarazione di successione trascritta il [REDACTED] di registro particolare **(ALL. 4A)**
- Relativamente ai residui diritti pari ad 1/2 della piena proprietà e conseguentemente per l'intero: atto di permuta a rogito dott. Filippo Brufani, notaio in Perugia repertorio [REDACTED], trascritto il [REDACTED] di registro particolare **(ALL. 4B)**

§3.3) AGENZIA DEL TERRITORIO DI PERUGIA (CATASTO) (Accertamenti 06.08 - 30.08.2024)

Estratto mappa NCT comune di Panicale (PG) foglio 13

↪ Le unità immobiliari sono censite al NCEU di Panicale, partita catastale correttamente intestata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 (**ALL. 2A-2B**)

CATASTO URBANO	FOGLIO	PARTICELLA	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €	DESTINAZIONE
Panicale	13	[REDACTED]	---	A/3 di 2 [^]	Vani 5	185,92	Appartamento p.2°
Panicale	13	[REDACTED]	---	C/6 di 2 [^]	Mq 23	35,64	Locale pertinenziale p.t.

• La planimetria catastale dell'appartamento (**ALL. 3A**) è sostanzialmente conforme allo stato attuale ↑ fuori scala

• La planimetria catastale del locale a piano terra (**ALL. 3B**) differisce dallo stato attuale per modifiche esterne ed interne; l'utilizzo attuale del locale (cucina abitabile) non è compatibile con la categoria catastale attribuita (garage)

§4) STATO ATTUALE IMMOBILI PIGNORATI

A) FOTO AEREA
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEL LUOGO



B) FOTO AEREA
FABBRICATO CON DELIMITAZIONE (indicativa) DELL'APPARTAMENTO IN OGGETTO
coordinate [REDACTED] E

§4.1) UBICAZIONE – COERENZE – CONDUZIONE – SERVITU' - VINCOLI

- Il compendio immobiliare in oggetto è ubicato nella periferia di Panicale, a 8

km ca. dal centro storico in direzione nord-est e a 35 km ca. a ovest di Perugia; in zona vi sono attività commerciali e di pubblico interesse, non sono presenti fonti apprezzabili di inquinamento ambientale

- L'appartamento confina con vano scala comune, [REDACTED], salvo altri; il locale a p.t. confina con corte comune, [REDACTED] salvo altri
- L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava arredato e con utenze elettrica-idrica-gas metano allacciate; come da verbale a cui si rimanda (**ALL. 9**), il signor [REDACTED] attestava di essere ivi residente e che le unità immobiliari in oggetto non erano affittate ne' cedute in comodato d'uso

§4.2) DESCRIZIONE

Le unità immobiliari in oggetto sono descritte nello stato di fatto in cui si trovavano al momento del mio sopralluogo con esclusione di verifiche tecniche alle strutture e di efficienza degli impianti

➤ **fabbricato condominiale**

- VETUSTA'

Vecchia costruzione antecedente all'01.09.1967

- TIPOLOGIA

Porzione di fabbricato abitativo di maggiore consistenza avente accesso dalla corte comune, comprendente tre piani fuori terra oltre soffitta semipratricabile

- STRUTTURE E FINITURE

Struttura in muratura, non asismica, intonacata e tinteggiata; solai in latero-cemento; copertura a due falde con manto in tegole di laterizio; finestre e persiane di protezione in legno, porta esterna vano scale in alluminio e vetro, porta esterna locale piano terra in legno e vetro; vano scale con pavimento e rivestimento scalini in travertino, ringhiera e corrimano in legno

- IMPIANTI

Elettrico/TV, acquedotto e fognario allacciati alle reti comunali, gas metano allacciato alla rete di distribuzione

- CONDIZIONI

Edificio in normali condizioni di conservazione e manutenzione in relazione alla vetustà e destinazione, non sono visibili lesioni e cedimenti strutturali pregressi e in atto



➤ **appartamento oggetto di stima**

Unità immobiliare, posta al secondo piano ed accessibile mediante il vano scale condominiale, composta da ingresso/disimpegno, cucina con balcone, soggiorno, due camere di cui una con balcone, bagno

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti bagno/cucina in mattonelle di ceramica, porte e portoncino ingresso in legno; balcone, comune a camera e cucina, con pavimento in mattonelle di gres e ringhiera in metallo

- IMPIANTI

Elettrico sottotraccia a norma; idrico e scarico; riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio e caldaia a metano posizionata nella soffitta comune; bagno con vasca, tazza wc, bidet e lavabo

- CONDIZIONI

Appartamento in normali condizioni di conservazione e manutenzione in relazione alla vetustà e destinazione



Foto 4 soggiorno



Foto 5 camera con balcone



Foto 6 camera



Foto 7 bagno



Foto 8 cucina



Foto 9 ingresso



Foto 10 balcone

➤ **locale piano terra oggetto di stima**

Unità immobiliare, avente ingresso esterno indipendente dalla corte comune, composta da un locale pertinenziale con bagno

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in mattonelle di cotto o di ceramica (bagno), rivestimenti bagno e zona cottura in mattonelle di ceramica, porte e portoncino ingresso in legno

- **IMPIANTI**

Elettrico sottotraccia a norma, idrico e scarico, riscaldamento assente; bagno con doccia, tazza wc e lavabo

- **CONDIZIONI**

Locale in normali condizioni di conservazione e manutenzione in relazione alla vetustà e destinazione



Foto 11 locale piano terra



Foto 12 bagno piano terra

§4.3) CONSISTENZA

Locali: *superfici al lordo delle murature, vano scala condominiale escluso*

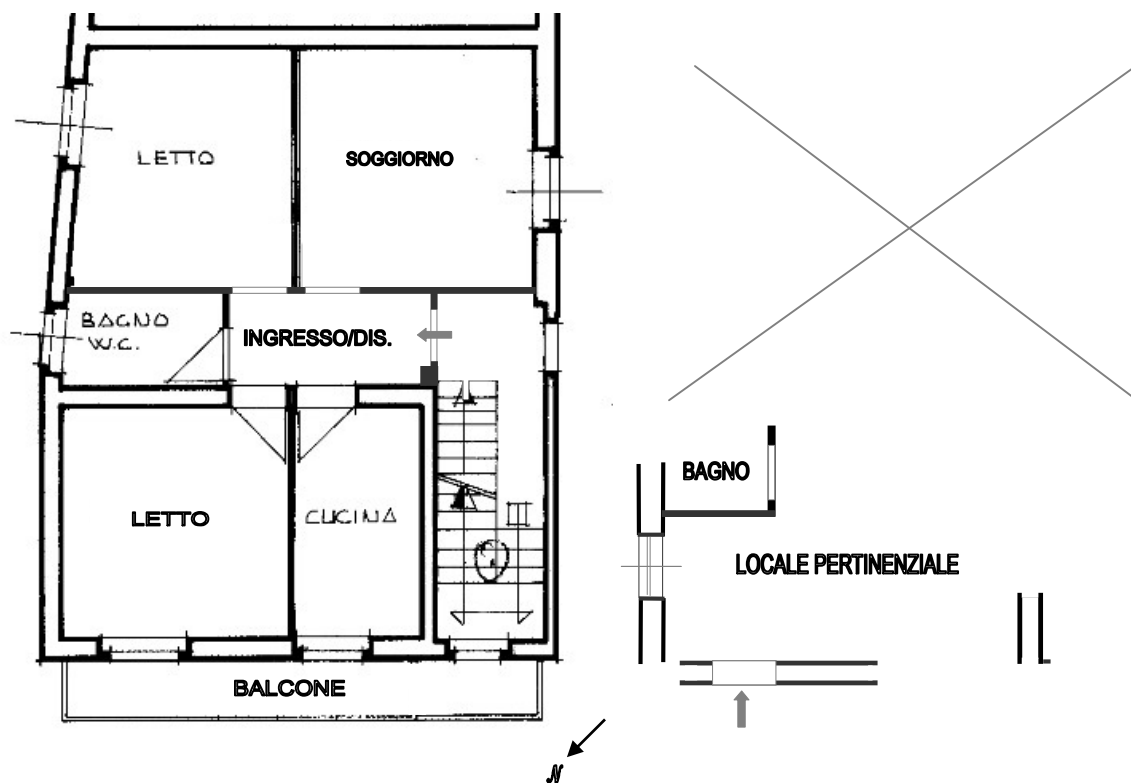
Stato: *attuale*

Disegni: *fuori scala*

Origine disegni utilizzati: *planimetrie catastali vigenti*

PIANO SECONDO
H. MT 2,85

PIANO TERRA
H. MT 2,77



APPARTAMENTO

- LOCALI mq 72 ca.
- BALCONE mq 8 ca.

LOCALE PERTINENZIALE CON BAGNO mq 26 ca.

§5) STIMA DEL LOTTO UNICO

§5.1 CRITERIO DI STIMA

Ho ritenuto opportuno individuare nella stima sintetica per comparazione la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, utilizzando quale parametro di raffronto il metro quadrato; inoltre, ho tenuto conto di:

➤ fini della stima

La ricerca del giusto prezzo quale base d'asta deve favorire interesse e

partecipazione e quindi, anche considerato che nelle vendite giudiziarie manca la reciproca utilità tra venditore ed acquirente, la stima non può che essere prudentiale; inoltre, il mercato immobiliare attuale è condizionato dalla tassazione, dall'esubero dell'offerta rispetto alla domanda e dai tassi di interesse

➤ appetibilità

- il lotto è potenzialmente appetibile per la sua posizione nelle vicinanze del Lago Trasimeno zona turistica di Sant'Arcangelo

➤ autorizzazioni Enti e conformità edilizia

- l'edificio abitativo, costruito antecedentemente all'01.09.1967 e provvisto di autorizzazione di abitabilità del 1969, e le unità immobiliari in oggetto sono parzialmente difformi dal progetto di ristrutturazione autorizzato nel 1968

➤ stato attuale - sicurezza sismica – conduzione

- l'appartamento, in uso al sig. [REDACTED] ivi residente, e il locale pertinenziale sono in normale stato di conservazione e manutenzione; l'edificio condominiale non è asismico

➤ valori di riferimento per beni simili

Oltre alle usuali indagini economiche effettuate presso le agenzie immobiliari e gli studi notarili, sono di utile richiamo e riferimento:

- i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate comune di Panicale 2° semestre 2023

estratto listino osservatorio Agenzia delle Entrate (€/mq commerciale)							
Provincia: PERUGIA							
Comune: PANICALE							
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	490	720	L	1,8	2,4	L
Box	NORMALE	270	395	L	1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	550	760	L	2,1	2,6	L

5.2) STIMA

Il valore unitario stimato rappresenta il prezzo medio riscontrato in zona per immobili simili per tipologia e destinazione; nella stima complessiva del lotto, oltre a quanto precedentemente descritto, ho tenuto conto:

- dello stato attuale di parziale difformità edilizia sia del fabbricato condominiale che delle unità immobiliari in oggetto
- della destinazione d'uso autorizzata del locale a piano terra e non dell'utilizzo attuale
- che i diritti pro-quota sulla soffitta comune e sulle altre parti e impianti comuni non assumono valore proprio ma concorrono al maggior valore dei beni in oggetto

Ciò premesso, con riferimento ai dati riportati e con l'avvertenza che la valutazione finale, anche se quantificata a misura, deve intendersi a corpo, nello stato di fatto e di diritto attuali, con tutte le pertinenze ed impianti esistenti siano essi esclusivi o comuni, pesi, servitù attive e passive siano esse apparenti od occulte, si rimettono i seguenti valori prudenziali di stima:

LOTTO UNICO					
VALORE DI STIMA € 104.000,00 (val. arr.)					
(diritti di piena ed intera proprietà)					
A) APPARTAMENTO	locali	mq	72 x €/mq	1.200,00	= € 86.400,00
	balcone	mq	8 x €/mq	300,00	= € 2.400,00
	sommato				= € 88.800,00
B) LOCALE P.T.		mq	26 x €/mq	600,00	= € 15.600,00
TOTALE				= €104.400,00	

§6) DATI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

LOTTO UNICO

- Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a [REDACTED] su due porzioni di edificio condominiale, ubicato in Panicale (PG) frazione Casalini [REDACTED] comprendenti:
- Appartamento secondo piano di mq 72 ca. oltre balcone di mq 8 ca.
Censito al NCEU di detto Comune al foglio 13 particella [REDACTED] categoria A/3 classe 2^ vani 5 rendita € 185,92
 - Locale pertinenziale con bagno piano terra di mq 26 ca.
Censito al NCEU di detto Comune al foglio 13 particella [REDACTED] categoria C/6 classe 2^ mq 23 rendita € 35,64
 - Diritti pro-quota sulle parti comuni tra cui il vano scala, la soffitta e la corte censita al NCT di detto Comune al foglio 13 particella [REDACTED]
- La planimetria catastale dell'appartamento è sostanzialmente conforme allo stato attuale; la planimetria catastale del locale pertinenziale a piano terra è difforme dallo stato attuale per modifiche interne ed esterne realizzate
- L'appartamento, in uso all'esecutato ivi residente, e il locale a piano terra sono in normali condizioni di conservazione e manutenzione
- L'appartamento confina con vano scala condominiale [REDACTED] salvo altri; il locale a piano terra confina con corte comune, [REDACTED], s.a.
- Ai fini della conformità edilizia del lotto si rimanda alla CTU in atti
- Per vincoli ed oneri opponibili all'acquirente si rimanda agli atti di provenienza trascritti a Perugia il 25.05.11 al particolare [REDACTED] il 05.08.11 al particolare [REDACTED]

VALORE DI STIMA DEL LOTTO € 104.000,00

La presente relazione di stima si compone di ventiquattro fogli, numerati progressivamente e dattiloscritti su una facciata, oltre gli allegati per complessive

sessantaquattro pagine

Nell'elaborato sono inserite dodici fotografie digitali dello stato esterno ed interno
rilevato al momento del sopralluogo

Tanto dovevo in esecuzione dell'incarico conferitomi

Corciano (PG), 16.09.2024

in fede

il c.t.u. incaricato

arch. Giovanni Serafini

