



rispondere al quesito riportato nella nomina con incarico del 03/10/2024.

### **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 1000/1000 di proprietà intestata a Omissis, degli immobili siti nel **Comune di Castiglione del Lago, censiti al N.C.E.U. Foglio 77 p.IIa 243 sub 4**, categoria catastale C/1, classe 3, consistenza 101 mq, Rendita Euro 923,27 e **Foglio 77 p.IIa 243 sub 5** categoria catastale C/3, classe 3, consistenza 60 mq, Rendita Euro 77,47.

Lo scrivente ha provveduto a reperire telematicamente le visure, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico dei beni oggetto di pignoramento aggiornate all'attualità (All. 2).

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. 5).

In seguito, lo scrivente ha chiesto all'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Castiglione del Lago tramite accesso agli Atti la documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione (All. 3).

Il giorno 31 ottobre 2024 alle ore 11.00, in accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie ed in presenza dell'incaricato, quale custode nominato per l'immobile oggetto di esecuzione sito in Castiglione del Lago (PG), Via dei Lecci ■■■, sono iniziate le operazioni peritali, così come stabilito nelle comunicazioni PEC e raccomandate A/R inviate alle parti (All. 1).

All'interno del fabbricato sono stati effettuati i relativi controlli al fine di verificare la consistenza dei locali, nonché la relativa conformità catastale.

Contestualmente venivano scattate alcune fotografie (All. 4) 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 dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Sulla base di quanto accertato e rilevato, il sottoscritto C.T.U. 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. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, datato 30/09/2024.

Il C.T.U. 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:

- Immobile sito nel **Comune di Castiglione del Lago** e censito al **N.C.E.U. Foglio 77 p.IIa 2432 sub 4, categoria catastale C/1, classe 3, consistenza 101 mq, Rendita Euro 923,27;**
- Immobile sito nel **Comune di Castiglione del Lago** e censito al **N.C.E.U. Foglio 77 p.IIa 2432 sub 5, categoria catastale C/3, classe 3, consistenza 60 mq, Rendita Euro 77,47.**

Immobili intestati a ██████ nata a Omissis (SI) il ██████, per la quota di 1000/1000 di proprietà.

Di quanto sopra menzionato, si rimanda alla documentazione catastale reperita, ed allegata alla presente relazione (All. 2).

## **2) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

I beni pignorati sono rappresentati da un fabbricato a destinazione produttiva/commerciale realizzato negli anni '80 e sviluppato su due livelli, piano terra e seminterrato.

Il fabbricato risulta accessibile dalla pubblica via e si trova in Via dei Lecci ██████ loc. Porto, Castiglione del Lago (PG), località distante circa dodici chilometri dal centro abitato di Castiglione del Lago,



frazione periferica provvista comunque di servizio di base di trasporto pubblico.

### **3) TITOLI E DIRITTI DI PROPRIETA'**

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

- Quota di 1000/1000 di proprietà dell'immobile sito nel **Comune di Castiglione del Lago, censito al N.C.E.U. Foglio 77 p.IIa 2432 sub 4, categoria catastale C/1, classe 3, consistenza 101 mq, Rendita Euro 923,27;**
- Quota di 1000/1000 di proprietà dell'immobile sito nel **Comune di Castiglione del Lago, censito al N.C.E.U. Foglio 77 p.IIa 2432 sub 5, categoria catastale C/3, classe 3, consistenza 60 mq, Rendita Euro 77,47.**

La proprietà è derivata agli attuali proprietari a seguito dei seguenti atti di provenienza:

- **Compravendita del diritto di proprietà del 07/01/1987** mediante rogito Notaio Ventura Giuseppe, Rep. N. 79398, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Perugia in data 30/01/1987 al n. 1912 di formalità; a favore di [REDACTED] nata a Omissis (SI) il [REDACTED], per la quota di 1000/1000 di 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 i beni immobili oggetto di esecuzione censita **al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago al Fg 77, P.IIa 243 sub.4 e sub.5**, risultano occupati dall'esecutata.

### **5) INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI FORMALITA' VINCOLI E ONERI**

In base a quanto riportato nel certificato notarile Ex Art. 567 a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia ed alle indagini svolte presso l'ufficio Pubblicità immobiliare di Perugia, di cui si allegano le relative ispezioni (All. 05), 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:

- ISCRIZIONE del 28/02/2006 - Registro Particolare 1714 Registro Generale 7214  
Pubblico ufficiale CINELLI ALESSANDRO Repertorio 100783/14163 del 16/02/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 3652 del 10/12/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/10/2012.  
Cancellazione totale eseguita in data 11/12/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 22/10/2012 - Registro Particolare 3133 Registro Generale 23542  
Pubblico ufficiale PREVITI FRANCESCO Repertorio 91657/17658 del 09/10/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 1462 del 10/06/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/05/2014.  
Cancellazione totale eseguita in data 26/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 19/06/2014 - Registro Particolare 1646 Registro Generale 13028  
Pubblico ufficiale PIETRO SERRAVEZZA Repertorio 93496/34395 del 23/05/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 27/09/2024 - Registro Particolare 19952 Registro Generale 26826  
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI PERUGIA Repertorio 838 del 31/05/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## **6) INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE AFFERENTI L'IMMOBILE**

Per quanto riguarda eventuali spese di gestione condominiale, i beni immobili oggetto di Esecuzione immobiliare, non fanno parte di alcun condominio, non sono dunque stabilite e previste spese condominiali.

## **7) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI**

Dalle indagini svolte i seguenti immobili oggetto di pignoramento, risultano essere di proprietà della Sig.ra [REDACTED]:

- Quota di 1000/1000 degli immobili siti nel Comune di Castiglione del Lago (PG), censiti al N.C.E.U. Foglio 77 p.lla 243 sub 4, categoria catastale C/1, classe 3, consistenza 101 mq, Rendita Euro 923,27 e Foglio 77 p.lla 243 sub 5 categoria catastale C/3, classe 3, consistenza 60 mq, Rendita Euro 77,47. La proprietà è derivata all'esecutata a seguito di Compravendita del diritto di proprietà del 07/01/1987 mediante rogito Notaio Ventura Giuseppe, Rep. N. 79398, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Perugia in data 30/01/1987 al n. 1912 di formalità; a favore di [REDACTED] nata a Omissis (SI) il [REDACTED], per la quota di 1000/1000 di proprietà.

## **8) VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA IMMOBILE**

Dagli accertamenti effettuati presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Castiglione del Lago, e come da comunicazione dello stesso Comune, il fabbricato risulta edificato con Concessione edilizia n.132/84 del 14/06/1985 e successive varianti C.E. del 31/08/1987 e C.E del 02/08/1988. Il fabbricato è provvisto di autorizzazione di Agibilità prot. n. 8778 del 25/05/1990.

L'immobile risulta conforme a quanto depositato presso gli uffici del Comune di Castiglione del Lago, ad eccezione della presenza di un tramezzo divisorio al piano interrato per dividere in due il ripostiglio e la presenza di un locale magazzino interrato realizzato in una intercapedine controterra, da richiudere e tombare di modo che l'immobile possa riacquisire la conformità urbanistica.

Si allega alla presente relazione, Accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castiglione del Lago (All. 3).



## **9) PARERE SU DISPOSIZIONE DI VENDITA IMMOBILE**

In considerazione del fatto che i beni immobili oggetto di pignoramento, costituiscono un unico fabbricato, si ritiene opportuno proporre la loro alienazione in un unico lotto.

## **10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare situato in **Via dei Lecci n. ■■■ loc. Porto, Castiglione del Lago (PG)** risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago al **Fg 77, P.IIa 243, sub. 4-5.**

Il fabbricato a destinazione produttiva/commerciale realizzato negli anni '80, si sviluppa su due livelli, piano terra e seminterrato, e si trova in Via dei Lecci n. ■■■ loc. Porto, Castiglione del Lago (PG), località distante circa dodici chilometri dal centro abitato di Castiglione del Lago, risulta accessibile dalla pubblica via attraverso due cancelli lungo strada posti al livello terra ed al livello seminterrato del fabbricato.

La corte interna pertinenziale del fabbricato, pur essendo identificata catastalmente, non presenta alcun tipo di divisione e recinzione sul confine con la corte pertinenziale del fabbricato adiacente. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con tamponature in muratura, le facciate sono intonacate ma non tinteggiate, il manto di copertura in tegole coppo, il tutto in sufficienti di manutenzione.

Il fabbricato si presenta così suddiviso: piano terra, ampio laboratorio open space con separato locale trancitura, ripostiglio e scala di collegamento interna con il piano sottostante; piano seminterrato: ampio negozio/area di vendita open space, ufficio, disimpegno, sottoscala, bagno, n.2 ripostigli ed un locale magazzino realizzato in una intercapedine controterra che non risulta presente né nelle planimetrie urbanistiche né in quelle catastali, da richiudere e tombare di modo che l'immobile possa riacquisire la conformità urbanistica.

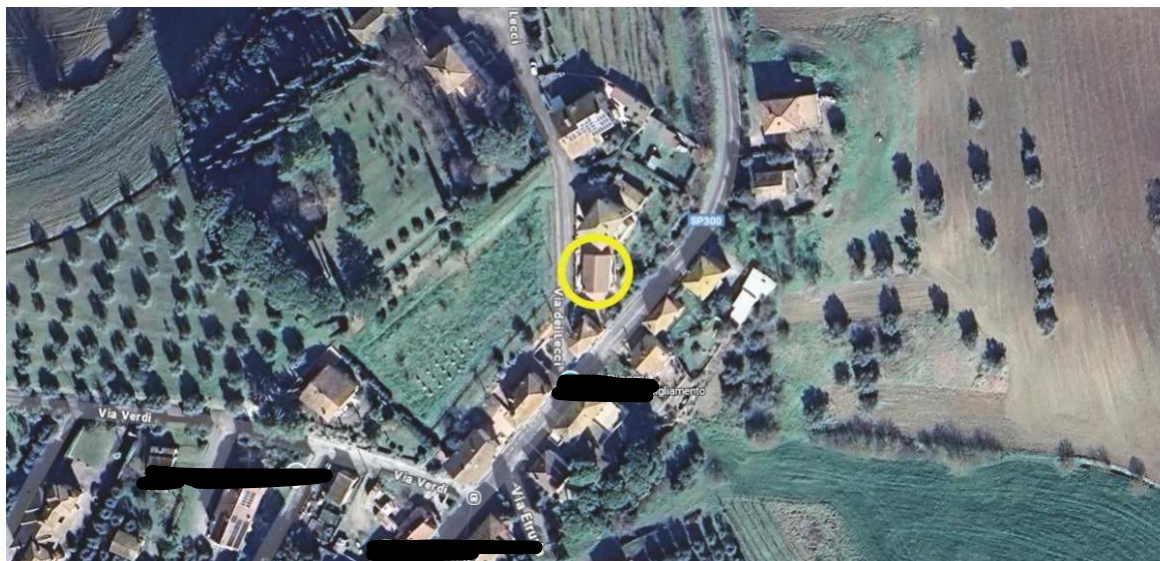
L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, all'interno di tutti i locali del laboratorio al piano terra e dell'area vendita al piano seminterrato sono presenti pavimenti in gres, tutti i locali risultano tinteggiati.



Gli infissi esterni sono in alluminio, così come le saracinesche sulle vetrine di ingresso ad entrambi i livelli.

L'impianto elettrico del tipo industriale, è parte fuori traccia e parte sottotraccia, e dotato di doppio quadro elettrico sia al piano terra per il laboratorio che al seminterrato per l'area vendita.

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



Si allega inoltre uno stralcio della planimetria catastale in scala 1:2000 con indicato il fabbricato interessato di colore giallo:



Fig. 1) Unità Imm. censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago al Fg 77, P.Illa 243, sub 4-5



### **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**

L'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, non fa parte di alcun condominio, non sono dunque stabilite e previste spese condominiali.

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

Al fine di determinare il valore attuale complessivo dell'immobile, la stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato sulla base del metodo comparativo. Il procedimento di stima consiste nel confrontare gli immobili oggetto di stima con immobili simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente sulla base del parametro del valore al metro quadrato.

Si è proceduto quindi innanzitutto al confronto dei prezzi medi storici di compravendita riportati nelle trascrizioni degli atti dell'ultimo semestre, riportati dall'osservatorio dei registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Si sono inoltre consultati i valori riportati nel borsino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia relativamente alla zona del Comune di Castiglione del Lago.

Si sono tenute in considerazione inoltre le indicazioni dei prezzi di richiesta delle agenzie immobiliari di zona, che pur non coincidendo esattamente con il reale valore di mercato, se confrontati e raffrontati con i valori riportati nell'osservatorio dei registri immobiliari e nel borsino immobiliare della Camera di Commercio, non si discostano considerevolmente dai reali valori.

Per la corretta stima degli immobili in oggetto si sono tenute in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, l'esatta ubicazione ed il contesto urbanistico, lo stato di conservazione, la tipologia e manutenzione delle strutture, la presenza e funzionalità degli impianti tecnologici, lo stato delle finiture e la destinazione.



Per una corretta ed equa valutazione si è proceduto a calcolare ed utilizzare le superfici commerciali degli immobili oggetto di stima.

Tenendo quindi in considerazione i fattori di cui sopra, i più probabili attuali valori di mercato, sulla base del parametro tecnico-comparativo come sopra esposto, e dopo aver definito le superfici dell'immobile, sono stimati in **700,00 €/mq** di superficie commerciale per il piano destinato a negozio/vendita, ed in **450,00 €/mq** di superficie commerciale per il piano destinato a laboratorio.

È stato pertanto espresso il seguente giudizio di stima come di seguito indicato:

### **Lotto 1 – Negozio e laboratorio**

**Comune di Castiglione del Lago al Fg 77 P.IIa 2432 sub. 4-5**

• Laboratorio (p. terra)mq 74,00 x 450,00 €/mq =	€ 33.300,00
• Negozio/vendita (p. seminterrato) mq 143,00 x 700,00 €/mq =	€ 100.100,00
<b>Valore immobile Lotto 1:</b>	<b>€ 133.400,00</b>

**Euro centotrentatremilaquattrocento/00**

\*\*\*\*\*

#### **14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA INDIVISA PIGNORATA**

Il pignoramento riguarda la quota dei diritti dell'esecutata di 1000/1000, pari all'intero della proprietà, 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'All. 4 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 in presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie,



quale custode nominato per gli immobili oggetto di esecuzione siti in Castiglione del Lago, Via dei Lecci ■■■, e dell'esecutata che ha garantito il regolare accesso all'immobile, così come stabilito nelle comunicazioni PEC e raccomandate A/R inviate alle parti (All. 1).

#### **17) EVENTUALI RICHIESTE DI SOSPENSIONE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente senza impedimenti.

#### **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, le cui ricevute costituiscono l'All.6 della presente relazione.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 12 giugno 2025

**Il C.T.U.**

**Geom. Alessandro Bestiaccia**



## **ALLEGATI**

1. Comunicazione inizio operazioni peritali;
2. Documentazione catastale;
3. Accesso Atti Comune di Castiglione del Lago;
4. Documentazione fotografica;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Attestazione di invio Perizia alle Parti e relative ricevute.

