

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. 100/2024 R.G. Es. Imm.

G.I. Dott.ssa Sara Fioroni

Istanza promossa da:

DOVALUE S.P.A. (per BCC-NPLS 2018-2 S.R.L.)

Contro:

Il C.T.U.

Geom. Lorenzo Anderini



Con propria ordinanza il Giudice delle Esecuzioni nominava in data 29/05/2024 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento sopra emarginato il sottoscritto Geom. Lorenzo Anderini

Dopo avere prestato il giuramento di rito, allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

2) *Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail, o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

3) *Provveda quindi:*

- *All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo e 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;

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 e accessori, degli

eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con

una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un

numero progressivo;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di

comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o

altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso

diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori

esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'identificazione, se

occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato,



con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; ... omissis....;

- 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 edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;



c. eventuali spese straordinarie scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;

d. eventuali cause in corso;

- 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;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria, ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio



1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad



indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente di 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 etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.):

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se 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;

- a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato



dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni 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 limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- **ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa,**

i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della



procedura: qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva 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;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio di Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui



aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; ... omissis ...**

L'esperto, terminata la relazione come previsto dall'art. 173 bis disp att. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;**

In ottemperanza all'incarico affidatogli, lo scrivente C.T.U. **provvedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, verificandone l'eventuale completezza, rilevando, in concerto con l'Istituto**



Vendite Giudiziarie, la mancanza dell'avviso ai creditori di cui all'art. ex 498 c.p.c. come da comunicazione già depositata nel fascicolo telematico da parte dell' I.V.G. in data 19/07/2024, ed effettuava le operazioni di seguito riepilogate.

In data 17/06/2024 acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Servizi Catastali, le visure storiche per i terreni e l'estratto del foglio di mappa relativo ai beni pignorati.

In data 29/07/2024 richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia l'esistenza di contratti di locazione o comodato, stipulati prima della data del pignoramento, relativamente ai beni oggetto di stima.

In data 16/07/2024, esperiva un primo sopralluogo presso i terreni oggetto di pignoramento durante il quale provvedeva ad eseguire rilievi tecnici e produceva un'accurata documentazione fotografica al fine di documentare meglio lo stato dei luoghi.

In data 14/10/2024 presentava al Comune di Castiglione del Lago richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante i beni oggetto di pignoramento.

In data 18/11/2024 acquisiva presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castiglione del Lago informazioni in merito ai titoli e alle autorizzazioni rilasciate dal sopradetto Ente, riguardanti i terreni oggetto di pignoramento.

In data 26/11/2024 presentava al Comune di Castiglione del Lago istanza di accesso agli atti amministrativi relativo ai beni pignorati per avere una visione



dettagliata della situazione edilizio-urbanistica.

In data 09/01/2025 reperiva presso Agenzia entrate – Ufficio provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare, copia dell'atto di provenienza, inerente i terreni in questione.

Lo scrivente, ritenendo di aver eseguito le necessarie ricerche ed accertamenti ed aver assunto tutte le informazioni utili alla miglior valutazione dei beni in questione, redigeva la presente relazione articolandola, per chiarezza espositiva nei capitoli che seguono.

- 1. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento**
- 2. Individuazione catastale**
- 3. Descrizione sintetica degli immobili e confini**
- 4. Proprietà e diritti**
- 5. Stato di possesso**
- 6. Vincoli ed oneri giuridici**
- 7. Posizione ed oneri condominiali**
- 8. Regolarità urbanistica ed edilizia**
- 9. Formazione dei lotti**
- 10. Descrizione analitica dei terreni (10.1 lotto 1 e 10.2 lotto 2)**
- 11. Criteri di stima**
- 12. Valutazione**
- 13. Conclusioni**



1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Sulla base della Certificazione Notarile presente in atti, sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO, notaio in Perugia, in data 22/05/2024, l'espropriazione in oggetto risulta colpire i diritti di piena proprietà in capo a _____ in sede in Bastia Umbra, relativamente ai seguenti terreni:

“A” - Terreno edificabile avente superficie di mq 1205,00 sito nel Comune di Castiglion del Lago, nei pressi di Via Ignazio Silone.

“B” - Terreno edificabile avente superficie di mq 586,00, sito nel Comune di Castiglion del Lago, nei pressi di Via Ignazio Silone.

“C” - Terreno edificabile avente superficie di mq 700,00 sito nel Comune di Castiglion del Lago, nei pressi di Via Ignazio Silone.

2) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I terreni oggetto di valutazione risultano catastalmente censiti al catasto terreni del Comune di Castiglione del Lago al:

“A” - Foglio 44 p.lla 1290 (ex p.lla 1169; ex p.lla 150); seminativo arborato, cl.1, di Ha. 0.12.05; r.d. 8,09 Euro; r.a. 6,22 Euro – Derivante da frazionamento del 23/09/2005 Pratica n. PG0210341 in atti dal 23/09/2005 (n. 210341.1/2005)

“B” - Foglio 44 p.lla 1291 (ex p.lla 1169; ex p.lla 150); seminativo arborato, cl.1, di Ha. 0.05.86; r.d. 3,93 Euro; r.a. 3,03 Euro. – Derivante da frazionamento del 23/09/2005 Pratica n. PG0210341 in atti dal 23/09/2005



(n. 210341.1/2005)

“C” - Foglio 45 p.lla 1315 (ex p.lla 1293; ex p.lla 1198; ex p.lla 1173; ex p.lla 444; ex p.lla 32); seminativo arborato, cl.1, di Ha. 0.07.00; r.d.

4,70 Euro; r.a. 3,62 Euro – Derivante da frazionamento del 20/09/2005 Pratica

n. PG0210458 in atti dal 20/09/2005 (n. 210458.1/2005)

3) DESCRIZIONE SINTETICA E CONFINI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono rappresentati da terreni edificabili, siti in area pianeggiante nel Comune di Castiglione del Lago, nei pressi di Via Ignazio Silone. Tali terreni, risultano essere completamente inedificati e privi di delimitazioni fisiche di proprietà. I beni confinano nel loro insieme con _____ (sud), Edil Perusia s.r.l. (est),

_____ (nord), Banella Olga, Banella Margherita, Banella Lino, Melinelli Simonetta (ovest), salvo altri.

4) PROPRIETA' E DIRITTI

In merito alla proprietà e i diritti dei terreni oggetto di pignoramento, già identificati nei paragrafi precedenti con le lettere “A” – “B” – “C”, come da Certificazione Notarile presente in atti, redatta dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO, in data 22/05/2024, risulta quanto segue:

4.1) Attuali titolari di diritti

_____, con sede in Bastia Umbra, piena proprietà per 1/1

Tale titolo di proprietà viene rilevato anche dall'atto notarile reperito dal sottoscritto in data 09/01/2025, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio



Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegato alla presente (all. 4).

4.2) Titolari di diritti nel ventennio

Per quanto riguarda **la storia ipotecaria dei terreni individuati con la lettera "A" e "B"**, distinti rispettivamente al catasto terreni del Comune di Castiglione del Lago, al **Foglio 44, Particella 1290 e Foglio 44, Particella 1291**, i medesimi sono pervenuti agli attuali proprietari con:

- Atto notarile pubblico di Conferimento in Società a rogito Dott. COGLIANDRO Roberto Dante in Perugia in data 27/03/2012 rep. 3394 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 29/03/2012 al n.ro 5781 di formalità; **A favore:** _____, con sede Bastia Umbra per i diritti di 1/1 della piena proprietà; **Contro:** _____ a Responsabilità Limitata sede Castiglione del Lago per i diritti di 1/1 della piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Conferimento in Società a rogito Dott. ANEDDA ANGIOY Paolo Efsio in Perugia in data 30/01/2008 rep. 171188 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 31/01/2008 al n.ro 1900 di formalità; **A favore:** T.N.C. Progress Società a Responsabilità Limitata sede Castiglione del Lago per i diritti di 1/1 della piena proprietà; **Contro:** T.N.C. Costruzioni Società a Responsabilità Limitata sede di Villa Litterno per i diritti di 1/1 della piena proprietà.

- Atto Notaio ANEDDA ANGIOY Paolo Efsio in Perugia in data 17/11/2003



rep.106276/4084 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 21/11/2003 al n.ro 20294 di formalità. – Compravendita **A favore:** T.N.C. Costruzioni Società a Responsabilità Limitata sede di Villa Litterno per i diritti di 1/1 della piena proprietà; **Contro:** MAGIONAMI Luciano nato a Castiglione del Lago il 26/01/1925 per i diritti di 1/1 della piena proprietà (coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma detto bene è personale per essergli pervenuto in data anteriore al 20/09/1975 e per non aver posto in essere alcuna convenzione matrimoniale al riguardo).

- Atto Notaio Camillo ANGELI in Castiglione del Lago in data 01/09/1962 rep. 26367. Registrato a Castiglione del Lago il 10/09/1962 al n.ro 80 volume 60 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 19/09/1962 al n.ro 6434 di formalità. - Compravendita

A favore: MAGIONAMI Luciano nato a Castiglione del Lago il 26/01/1925 per i diritti di 1/1 della piena proprietà; **Contro:** BATTAGLINI Antonio nato a Castiglione del Lago il 13/06/1898 per i diritti di 1/1 della piena proprietà.

Per quanto riguarda **la storia ipotecaria del terreno individuato con la lettera "C"**, distinto al catasto terreni del Comune di Castiglione del Lago, al **Foglio 45, Particella 1315**, lo stesso è pervenuto agli attuali proprietari con:

- Atto notarile pubblico di Conferimento in Società a rogito Dott. COGLIANDRO Roberto Dante in Perugia in data 27/03/2012 rep. 3394 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 29/03/2012 al



n.ro 5781 di formalità; **A favore:**

per i diritti di 1/1 della piena proprietà; **Contro:** T.N.C. Progress Società a Responsabilità Limitata sede Castiglione del Lago per i diritti di 1/1 della piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Conferimento in Società a rogito Dott. ANEDDA ANGIOY Paolo Efisio in Perugia in data 30/01/2008 rep. 171188 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 31/01/2008 al n.ro

1900 di formalità; **A favore:** T.N.C. Progress Società a Responsabilità Limitata sede Castiglione del Lago per i diritti di 1/1 della piena proprietà;

Contro: T.N.C. Costruzioni Società a Responsabilità Limitata sede di Villa Litterno per i diritti di 1/1 della piena proprietà.

- Atto Notaio Paolo Efisio ANEDDA ANGIOY in Perugia in data 14/07/2004 rep. 119635/4606 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 16/07/2004 al n.ro 14732. - Compravendita

A favore: T.N.C. Costruzioni Società a Responsabilità Limitata sede di Villa Litterno per i diritti di 1/1 della piena proprietà; **Contro:** FARINA Maria Antonietta nata a Perugia il 01/12/1945 per i diritti di 1/2 della piena proprietà, FARINA Emanuela nata a Perugia il 22/03/1948 per i diritti di 1/2 della piena proprietà.

- *Originariamente di proprietà di:*

FARINA Maria Antonietta nata a Perugia il 01/12/1945 per i diritti di 1/2 della piena proprietà, FARINA Emanuela nata a Perugia il 22/03/1948 per i



diritti di 1/2 della piena proprietà in virtù di:

- Ricongiungimento di usufrutto in morte dei signori BIETOLINI Margherita e FARINA Eugenio;

- Atto Notaio Camillo ANGELI in Castiglione del Lago in data 19/11/1970 rep. 49862/9385 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 28/11/1970 al n.ro 10636 di formalità. – Donazione;

- Atto Notaio Camillo ANGELI in Castiglione del Lago in data 17/10/1970 rep. 49485/9321 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 20/11/1970 al n.ro 10337 di formalità. – Donazione;

5) STATO DI POSSESSO

I terreni oggetto di pignoramento, come risulta dagli atti notarili, sono posseduti da _____

La ricerca relativa all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, dava esito negativo. (all.5)

6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base della Certificazione Notarile presente in atti, redatta dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO, in data 22/05/2024, **non risulta che gli immobili pignorati siano gravati da vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente**, mentre sono presenti i seguenti gravami che verranno cancellati dalla procedura:



- **Ipoteca volontaria n. 7481 del 28/09/2006 favore:** Banca Valdichiana
Credito Cooperativo Tosco - Umbro - Società Cooperativa con sede Chiusi e
contro:
T.N.C. Costruzioni Società a Responsabilità Limitata sede di Villa Literno;
per Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, derivante da
concessione a garanzia di apertura di credito; durata anni 2, come da atto
notarile pubblico a rogito Lorusso Carlo, Notaio in Bisceglie, rogito Notaio
Anedda Angioy Paolo Efisio di Perugia in data 27.9.2006 rep.164378/6916;
gravante su: area in Castiglione del Lago, Via Carducci, Catasto Terreni
Foglio 44 p.lla 1290; (la suddetta iscrizione risulta scaduta ma non
cancellata).

- **Ipoteca volontaria n. 4105 del 16/09/2011 favore:** Banca Valdichiana
Credito Cooperativo Tosco - Umbro - Società Cooperativa con sede Chiusi
(domicilio ipotecario eletto: Chiusi – Via Porsenna 54) e **contro:** T.N.C.
Progress Società a Responsabilità Limitata sede Castiglione del Lago per i
diritti di 1/1 della piena proprietà; per Euro 410.000,00 di cui Euro
205.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario; durata anni 15, come da atto notarile pubblico a rogito Dott.
Cherubini Grazia, Notaio in Castiglione del Lago, in data 14/09/2011
rep.18527/7134.

- **Ipoteca legale n. 1918 del 04/06/2019 favore:** Agenzia delle Entrate –
Riscossione sede Roma, (domicilio ipotecario eletto: STR DELLE FRATTE



21. LOC.STROZZACAPPONI - PERUGIA) e contro: con

sede Bastia Umbra; per Euro 253.250,12 di cui Euro 126.625,06 per capitale, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma, in data 03/06/2019 rep.2937/8019.

- **Pignoramento Immobiliare n. 10383 del 17/05/2024 favore: BCC NPLS 2018-2 S.R.L.** sede Conegliano, (richiedente: VISEB SRL X AVV.

GARGANI BENEDETTO X DOVALUE SPA CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA) e contro:

con sede Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Corte di Appello di Perugia, in data 04/04/2024 rep.1520.

7) POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di esecuzione immobiliare avente come oggetto terreni edificabili, non risulta costituito alcun condominio; non esistono, pertanto, né tabelle millesimali, né spese condominiali e di conseguenza non vi sono posizioni debitorie in merito.

8) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

A seguito delle indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Castiglione del Lago, relativamente ai terreni oggetto di stima, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Piano di lottizzazione di iniziativa privata (P.d.L.), denominato "Borgo Chiugi"** su comparto edilizio, per nuovi insediamenti residenziali, interessanti i terreni ubicati in Castiglione del Lago, Via Carducci, **adottato con delibera**



della Giunta Comunale N. 225 del 30/10/2009 (all. 3). Si precisa che tale piano di lottizzazione è **all'oggi scaduto**, in quanto avente validità decennale dal momento dell'adozione. Da colloqui con tecnici comunali, questo non pregiudicherebbe l'edificabilità del lotto, che non potrà avvenire però in **maniera diretta** ma mediante ulteriore valutazione attuativa. **La richiesta di nuovo piano attuativo**, come previsto al Capo I del Titolo III della Legge Regionale n. 1/2015, **dovrà riguardare almeno il cinquantuno per cento della superficie perimetrata dal P.R.G.** quindi sarà necessario il coinvolgimento di ulteriori superfici, appartenenti all'oggi, ad altre proprietà. Per quel che riguarda la destinazione urbanistica, tutti i terreni oggetto di valutazione, all'oggi risultano essere identificati come:

Spazio urbano: Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali

Spazio urbano: Aree a disciplina particolareggiata progressa

Spazio urbano: Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali: Ambiti di applicazione del Programma Urbanistico ai sensi dell'art.72 della LR 1/2015 (comma 10). Si rimanda a certificato di destinazione urbanistica. (all. 6).

Al di sopra dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare, come riportato anche da documentazione fotografica (all. 1), non insistono né beni immobili né beni mobili.

Dal punto di vista catastale, gli estratti di mappa e le visure, riportano correttamente la situazione in loco, come da rilievi manuali effettuati sommariamente al momento del sopralluogo in quanto i confini non sono



materializzati ed in alcuni punti del terreno oggetto di pignoramento, vi era vegetazione arbustiva.

Per quanto sopra descritto, la verifica della conformità urbanistica e catastale dei terreni oggetto di procedimento esecutivo, viene valutata positivamente.

9) FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente C.T.U. considerata la consistenza, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto di stima, già al fine di non penalizzarne l'appetibilità commerciale ritiene opportuno che la vendita debba farsi in **due lotti distinti**. Tale divisione è ritenuta dal sottoscritto quasi naturale in quanto già allo stesso modo divisi in due lotti edificabili, nel piano attuativo che era stato adottato dal Comune di Castiglione del Lago.

Il **LOTTO 1** sarà costituito dal bene descritto sinteticamente ai paragrafi 1 e 2 della presente relazione, contraddistinto con la **lettera "A"** mentre il **LOTTO 2** sarà costituito dai beni descritti sinteticamente ai paragrafi 1 e 2 della presente relazione, contraddistinti con le **lettere "B" e "C"**

10) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

10.1) LOTTO 1

Trattasi di rata di **terreno edificabile (anche se non direttamente, come specificato al capitolo 8)**, di forma rettangolare, **non ancora urbanizzato**, avente superficie catastale di mq 1205,00 e distinto al catasto terreni del Comune di Castiglione del Lago al **Foglio 44 p.lla 1290**, seminativo arborato, cl.1, di Ha. 0.12.05; r.d. 8,09 Euro; r.a. 6,22 Euro. Tale terreno, non risulta



dotato di delimitazioni fisiche e al momento del sopralluogo, al di sopra di esso, non vi era nessun bene immobile e/o mobile. Si rimanda a documentazione fotografica allegata, (all.1). Il bene risulta essere situato in area pianeggiante, in zona urbana di completamento e distante circa 2 km ad ovest, dal centro storico del Comune di Castiglione del Lago. Attualmente **il terreno** oggetto del presente lotto, risulta essere **privo di accesso diretto alla pubblica via** (Via Ignazio Silone) in quanto per accedervi risulta necessario il passaggio sulla particella 1293 del foglio 44, sempre di proprietà della ditta esecutata e sulla particella 1263 del medesimo foglio – ente urbano (strada asfaltata di altra proprietà). Considerata questa condizione sfavorevole, verrà successivamente applicata una detrazione di valore rispetto al valore proprio di mercato. Riguardo ai confini, tale lotto, confina a nord con _____, ad est con _____, a sud con _____ e ad ovest con Banella Lino, Melinelli Simonetta, Banella Margherita, Banella Olga, salvo altri.

10.2) LOTTO 2

Trattasi di rate di **terreno edificabile (anche se non direttamente, come specificato al capitolo 8)**, di forma pressoché rettangolare, **non ancora urbanizzato**, avente superficie catastale complessiva di mq 1286,00 e distinto al catasto terreni del Comune di Castiglione del Lago al **Foglio 44 p.lla 1291**, seminativo arborato, cl.1, di Ha. 0.05.86; r.d. 3,93 Euro; r.a. 3,03 Euro e al **Foglio 45 p.lla 1315**, seminativo arborato, cl.1, di Ha. 0.07.00; r.d. 4,70 Euro; r.a. 3,62 Euro. Tale terreno, non risulta dotato di delimitazioni fisiche e al



momento del sopralluogo, al di sopra di esso, non vi era nessun bene immobile e/o mobile. Si rimanda a documentazione fotografica allegata.

(all.5.) Il bene risulta essere situato in area pianeggiante, in zona urbana di completamento e distante circa 2 km ad ovest, dal centro storico del Comune di Castiglione del Lago. Attualmente **il terreno** oggetto del presente lotto, risulta essere **privo di accesso diretto alla pubblica via** (Via Ignazio Silone) in quanto per accedervi risulta necessario il passaggio sulla particella 1293 del foglio 44, sempre di proprietà della ditta esecutata e sulla particella 1263 del medesimo foglio – ente urbano (strada asfaltata di altra proprietà).

Considerata questa condizione sfavorevole, verrà successivamente applicata una detrazione di valore rispetto al valore proprio di mercato. Riguardo ai confini, tale lotto, confina a nord con _____ est con _____ a sud con _____ e ad ovest con Banella Lino, Banella Margherita, Banella Olga, salvo altri.

11) CRITERI DI STIMA

In relazione alla tipologia del bene oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, volto alla valutazione di immobile destinato a vendita giudiziaria, lo scrivente ai fini della stima del bene in questione ha utilizzato l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una libera contrattazione di compravendita, il sottoscritto sulla base della conoscenza del mercato dei terreni, in questo caso edificabili non a



edificabilità diretta ma tramite presentazione di nuovo piano attuativo, comprendente il 51% delle superfici del comparto, siti nel Comune di Castiglione del Lago, nonché dalla possibilità di reperire prezzi unitari di beni facenti parte della medesima zona e posti in vendita, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto. Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- Conoscenza dei prezzi di mercato riguardanti beni simili posti in vendita nella medesima zona:

- Definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario al fine di collocare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Al fine di ottenere un quadro coerente ed attendibile del mercato di riferimento della zona e soprattutto avere ampiezza e diversificazione delle fonti informative, il sottoscritto C.T.U. ha fatto inoltre riferimento agli Asking Price della zona, ai dati del listino immobiliare della locale C.C.I.A.A. III Trimestre 2024, considerando anche il volume potenziale del lotto, già adottato dal precedente piano attuativo, trattandosi di pianificazione attuativa pregressa.

Il valore unitario è riferito al metro quadrato di superficie fondiaria. Sono state quindi analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio ordinario in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni oggetto di stima quali



l'ubicazione, l'accesso e lo stato urbanistico.

12) VALUTAZIONE

Posto quanto precede ed aderendo ai principi di ordinarietà e concretezza che presidono all'attività di estimatore lo scrivente formula il seguente giudizio di stima:

LOTTO 1 (terreno edificabile)

Foglio	Particella	Superficie	Valore	Valore totale
		fondiarìa	unitario	[€]
		lotto [mq]	[€ mq]	
44	1290	1.205,00*	90,00	108.450,00

* Come da risultanze catastali

A tale importo, il sottoscritto perito stimatore, ritiene opportuno detrarre una percentuale derivante dal mancato accesso diretto al fondo da strada pubblica ed una percentuale derivante dal fatto che tale lotto, nonostante il PRG lo classifichi come terreno edificabile, per poter costruire, viene richiesta la presentazione di nuovo piano attuativo presso gli uffici competenti con la partecipazione di almeno il cinquantuno per cento delle superfici dell'intero comparto individuato nel PRG.

DETRAZIONI

5% di € 108.450,00 (mancato accesso diretto al fondo) = € 5.422,50

5% di € 108.450,00 (mancanza di edificazione diretta) = € 5.422,50

Detrazioni totali = € 10.845,00



VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI

€ 108.450,00 – 10.845,00 = **97.605,00**

LOTTO 2 (terreno edificabile)

Foglio	Particella	Superficie fondiaria lotto [mq]	Valore unitario [€ mq]	Valore totale [€]
44	1291	1.286,00*	90,00	115.740,00
45	1315			

* Come da risultanze catastali

A tale importo, il sottoscritto perito stimatore, ritiene opportuno detrarre una percentuale derivante dal mancato accesso diretto al fondo da strada pubblica ed una percentuale derivante dal fatto che tale lotto, nonostante il PRG lo classifichi come terreno edificabile, per poter costruire, viene richiesta la presentazione di nuovo piano attuativo presso gli uffici competenti con la partecipazione di almeno il cinquantuno per cento delle superfici dell'intero comparto individuato nel PRG.

DETRAZIONI

5% di € 115.740,00 (mancato accesso diretto al fondo) = € 5.787,00

5% di € 115.740,00 (mancanza di edificazione diretta) = € 5.787,00

Detrazioni totali = € 11.574,00



VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI

€ 115.740,00 – 11.574,00 = **104.166,00**

13) CONCLUSIONI

Rinviando ai precedenti capitoli per le informazioni e gli elementi di dettaglio, si conclude riepilogando i valori di stima arrotondati, relativamente ai diritti gravanti sugli immobili pignorati:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà 1/1 in capo ad _____, su terreno edificabile, ubicato in Castiglione del Lago, nelle vicinanze di Via Ignazio Silone, distinto al catasto terreni del medesimo Comune al foglio n. 44, particella n. 1290.

VALORE LOTTO 1 = Euro 97.600,00 (novantasettemilaseicento//00)

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà 1/1 in capo ad _____, su terreni edificabili ubicati in Castiglione del Lago, nelle vicinanze di Via Ignazio Silone, distinti al catasto terreni del medesimo Comune al foglio n. 44, particella n. 1291 e al foglio n. 45, particella 1315.

VALORE LOTTO 2 = Euro 104.200,00 (centoquattromiladuecento//00)



Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Città di Castello, 18/01/2025

Il C.T.U.

Geom. Lorenzo Anderini

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (pagine 4)
- 2) Documentazione catastale, visure – estratti di mappa (pagine 16)
- 3) Delibera Giunta Comunale adozione Piano Attuativo, all'oggi scaduto (pagine n.3)
- 4) Atto di provenienza (pagine 21)
- 5) Attestazione agenzia delle entrate (pagina 1)
- 6) Certificato di destinazione urbanistica
- 7) Estratto P.R.G. (pagina 1)
- 8) Individuazione aerea terreni. (pagina 1)
- 9) Planimetria identificazione lotti 1 e 2 (pagina 1)



