



Esecuzione Imm. 220/2024

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
*Terza Sezione Civile*

*SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI PERUGIA*

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 220/2024

\*\*\*\*\*

***ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 220/2024***

*Promossa da:*

***DO VALUE SPA (PER PRISMA SPV SRL)***

*nei confronti di:*



*GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

***DOTT. SSA FIORONI Sara***

*CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO*

***Geom. PASSERI Sandro***





Esecuzione Imm. 220/2024

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

*Terza Sezione Civile*

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Esecuzione Immobiliare N.R.G. 220/2024

Promossa da : **DO VALUE SPA (PER PRISMA SPV SRL)**

nei confronti di: [REDACTED]

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa FIORONI Sara**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa Fioroni Sara**,

Il sottoscritto **Geom. Sandro Passeri**, in data 03/12/2024, veniva nominato C.T.U. per la valutazione dei beni immobili oggetto della esecuzione immobiliare sopra indicata e la S.V. assegnava il termine sino al 21/09/2025 prima della prossima udienza fissata per il 21/10/2025 alle ore 12,00. per il deposito presso la Cancelleria dell'Esecuzioni della relazione e dei relativi allegati.

In data 3 dicembre 2024, la nomina veniva notificata al sottoscritto.

In data 5 dicembre 2024, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, mediante atto di accettazione telematico dell'incarico ricevuto.

Il **Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Fioroni Sara** poneva il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

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. 498 co. 2 599 co. 2 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, pec o fax 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 le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e dell'identificazione catastale dell'immobile distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante 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 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:

- 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, distinguendoli per ciascuno dei debitori esecutati;

- 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 alla 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;

- 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 limitazione 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 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.

- 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 n. 47/85 e n. 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 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 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 06 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 ( preferibilmente il minor numero possibile in modo da contenere i 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 Giudice Esecuzione 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 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, pavimentazioni, 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 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) ;

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 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;

- 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 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 i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica di 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 consideri a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

- 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**, 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 individuare il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;**

- 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 una copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazione del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano ir reperibili 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.I.);

- **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, **il mancato deposito nei termini originariamente assegnati e successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale ed - in caso di particolare gravità -, ai fini della revoca**



dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

#### DISPONE

che l'esperto, terminata la relazione, 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 del codice a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o a mezzo posta elettronica nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare ovvero quando all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.**

**Nello stesso termine di giorni 30 prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:**

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi scannerizzato) con la perizia senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in fine denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy" con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche delle fotografie con appositi oscuramenti),
- gli allegati della perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento ( le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati : la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascun esecutato on indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione)
- in allegato una ulteriore copia della perizia denominata "Copia perizia privacy" con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche delle fotografie, con appositi oscuramenti).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la documentazione tecnica in suo possesso ed una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente., contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

L'accettazione telematica verrà effettuata non appena perfezionato il deposito della copia di cortesia.

**In assenza di provvedimenti espressi del G.E. o di altri Giudici competenti il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.**

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

#### AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico,(con particolare riferimento all'atto di provenienza, e con unica esclusione della relazione notarile) in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L .31/12/1996 n.675 come modificata, autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato .

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

#### DISPONE

**che il perito depositi la relazione di stima entro il 21/09/2025 almeno 30 giorni prima della Iudienza fissata con il presente provvedimento per il giorno 21/10/2025 ore 12,00.**

Avvisa le parti che copia della presente perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo pec ovvero, se non sia possibile a mezzo telefax o posta ordinaria;

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi: **in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;**



*Autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;*

*Avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.*

Il C.T. dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento con modalità telematiche di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Quindi il sottoscritto si recava a Perugia presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio per procedere ad accertamenti catastali e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U., avendo rilevato negli atti di causa la presenza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma c.p.c. e 569 c.p.c. composta della certificazione notarile e dai relativi allegati.

Rileva corretta sia la certificazione notarile, sia la nota di trascrizione che l'istanza di vendita riguardante le formalità gravanti sui beni pignorati, dichiarava **completa** la documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma, c.p.c. e 569 c.p.c.

In data 05/12/2024, il sottoscritto si recava a Perugia ed eseguiva le preliminari operazioni di identificazione dei beni in catasto e procedeva a richiedere e ritirare la necessaria documentazione tecnica e catastale all'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale del Territorio.

In data 05/12/2024, il sottoscritto prendeva contatti telefonici con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino per concordare la data del primo accesso sul posto.

Successivamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino confermava la disponibilità ad effettuare il sopralluogo congiuntamente nella data fissata.

Subito dopo l'affidamento dell'incarico e dopo gli accordi con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino, il sottoscritto procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare a mezzo lettera raccomandata internazionale 1 AR in data 05/12/2024 (*Allegato n. 1 – Lettera raccomandata internazionale IAR per comunicare inizio operazioni peritali*), la data ed il luogo dell'inizio delle operazioni peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare al legale del creditore procedente, ai proprietari esecutati ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino. In detta istanza, il sottoscritto C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20/01/2025, alle ore 9.30, presso l'immobile pignorato in Comune di Castiglione del Lago, via Piana snc.

Le lettere raccomandata internazionale 1AR non sono state consegnate ai proprietari destinatari perchè "destinatari assenti" ed è tornata indietro al sottoscritto, sia la raccomandata internazionale 1AR che la prova di mancata consegna in data 16/02/2025. (*Allegato n. 2 –*



*Raccomandata internazionale IAR e prova di mancata consegna al destinatario della raccomandata internazionale IAR tornata al sottoscritto).*

In data 20 gennaio 2025, alle ore 9,30, a Castiglione del Lago, in frazione Piana n. 9, in occasione del primo sopralluogo sul posto per l'inizio delle operazioni peritali, effettuato insieme al funzionario dell'I.V.G. di Ponte Felcino, Sig. Fabio Affricani, non è stato possibile accedere all'immobile.

Suonavamo il campanello della porta di ingresso riscontrando che era senza corrente, non ci apriva la porta nessuno, non erano presenti i comproprietari ed un vicino di casa ci dice che l'appartamento ed il magazzino non sono più utilizzati da molto tempo.

Pertanto, nella data e nell'ora fissata, presso l'immobile pignorato, non potendo entrare nei fabbricati le operazioni peritali iniziavano visionando solo gli esterni.

Insieme al funzionario I.V.G., decidiamo di contattare i Carabinieri della Stazione di Castiglione del Lago, per programmare un accesso forzoso, previa comunicazione al Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Fioroni Sara.

Al termine della mattinata, veniva redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali firmato dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, Sig. Fabio Affricani, e dal sottoscritto C.T.U. (*Allegato n. 3 - Verbale di inizio operazioni peritali con sopralluogo effettuato a Castiglione del Lago, in data 20/01/2025*).

Appena rientrato in ufficio, il sottoscritto provvedeva ad inoltrare istanza alla Stazione dei Carabinieri di Castiglione del Lago, per richiedere ausilio per accesso forzoso da effettuare il giorno 03 febbraio 2025 alle ore 9,30. (*Allegato n. 4 – Lettera istanza richiesta ausilio forza pubblica in data 20.01.2025*).

Analoga comunicazione è stata inoltrata al Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Fioroni Sara. (*Allegato n. 5 – Lettera comunicazione Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia accesso forzoso con ausilio forza pubblica in data 20.01.2025*).

In data 31 gennaio 2025, il sottoscritto, faceva una serie di telefonate per avere conferma del sopralluogo previsto per il giorno 3 febbraio 2025 a Castiglione del Lago.

La ditta che manda il fabbro, faceva sapere che per tale data non era possibile trovare una persona, in quanto malata, allora il sottoscritto, contattava telefonicamente nuovamente i Carabinieri della Stazione di Castiglione del Lago per rinviare il sopralluogo al giorno 13 febbraio 2025 alle ore 9,30.

Quindi, inoltrava nuova istanza, per richiedere ausilio per accesso forzoso da effettuare il giorno 13 febbraio 2025 alle ore 9,30. (*Allegato n. 6 – Lettera istanza richiesta ausilio forza pubblica in data 31.01.2025*).



Analoga nuova comunicazione è stata inoltrata al Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Fioroni Sara ed ai proprietari esecutati irreperibili, presso la cancelleria del Tribunale, ed all'I.V.G. di Ponte Felcino. (*Allegato n. 7 – Lettera comunicazione Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia accesso forzoso con ausilio forza pubblica previsto in data 13.02.2025*).

In data 13 febbraio 2025, alle ore 9,30, a Castiglione del Lago, frazione Piana n. 9, si è svolto il secondo sopralluogo sul posto per il proseguimento delle operazioni peritali, effettuato insieme al funzionario dell'I.V.G. di Ponte Felcino, Sig. Alessio Panfili, ed al fabbro incaricato di sostituire le serrature.

Sono presenti anche i Carabinieri della Stazione di Castiglione del Lago, giunti sul posto con una volante, che ci assistono per l'apertura delle porte e sostituzione delle serrature:

- Luogotenente Eugenio Parlino,
- Maresciallo Capo Ciro Gente.

Il fabbro, procedeva con qualche difficoltà iniziale, alla sostituzione delle serrature e ci consentiva di entrare prima nell'appartamento e poi nel magazzino al piano terra posto sul fianco del fabbricato. (*Foto n. 5,6*).

L'appartamento, ispezionato anche dalla pattuglia dei Carabinieri, risultava disabitato e con pochissimo arredo di nessun valore commerciale.

Le nuove chiavi venivano consegnate al Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino.

Si effettuavano i rilievi e le misurazioni e si eseguiva idonea documentazione fotografica sia dell'interno dell'abitazione che dell'esterno.

Terminati i rilievi nell'appartamento ci si è spostati nel magazzino, dove sono proseguiti i rilievi e misurazioni.

Al termine della mattinata, veniva redatto apposito verbale di prosecuzione operazioni peritali, con accesso forzoso, firmato dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, Sig. Alessio Panfili, dai Carabinieri della Stazione di Castiglione del Lago e dal sottoscritto C.T.U. (*Allegato n. 8 - Verbale di prosecuzione operazioni peritali con accesso forzoso effettuato a Castiglione del Lago in data 13/02//2025*).

A questi primi due sopralluoghi ne seguirono altri, anche effettuati da solo per eseguire ulteriori rilievi ed assumere ulteriori informazioni di carattere particolare, anche presso il Comune di Castiglione del Lago.

Raccolte le utili informazioni il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la seguente:



---

## RELAZIONE PERITALE

---

distinta nei seguenti capitoli:

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
- 2. STATO DEI BENI**
- 3. PROVENIENZE DEI BENI**
- 4. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**
- 5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**
- 6. FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI**
- 8. STIMA DEI BENI**
- 9. CONCLUSIONI**



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dai pubblici registri immobiliari risultano i seguenti immobili oggetto di pignoramento:  
**Pignoramento immobiliare del giorno 24/10/2024 Rep. n. 1947, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Perugia il giorno 18.11.2024, al n. 24522, a favore di “ PRISMA SPV S.R.L ” con sede legale in Roma, Lungotevere Flaminio n. 18.**

Immobili censiti al N.C.E.U. nel **Comune di Castiglione del Lago**, frazione Piana, alla ditta:

[REDACTED], proprietario per ½, in regime di comunione dei beni con [REDACTED], [REDACTED], proprietaria per ½, in regime di comunione legale con [REDACTED], [REDACTED].

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	33	4	4	Via Piana snc	A/3	4	Vani 4,5	€ 267,27
NCEU	33	5	2	Via Piana snc	C/2	1	Mq. 7	€ 7,59

Verificato quanto sopra si riepiloga quindi la corretta consistenza dei beni immobili oggetto di pignoramento e della presente perizia estimativa.

**Castiglione del Lago**, è un Comune italiano della provincia di Perugia in Umbria. Sorge su un promontorio situato sulla riva occidentale del Lago Trasimeno.

Parte della Comunità Montana Trasimeno Medio Tevere, Castiglione del Lago, è stato inserito nella rete dei “*borghi più belli d'Italia*”.

Il territorio comunale è situato nell'Umbria occidentale sulle sponde occidentali del Lago Trasimeno ed il territorio comunale si estende fino al confine con la Toscana, condiviso con i Comuni di Chiusi e Montepulciano, in provincia di Siena e Cortona, in provincia di Arezzo e comprende anche l'isola Polvese.

Il centro storico, si trova su un promontorio calcareo, che in origine, doveva costituire la quarta isola del lago ma in seguito all'abbassamento del livello delle acque ed al crearsi di una pianura di tipo alluvionale assunse l'attuale configurazione.

Questa fertile zona pianeggiante, corrispondente all'antico invaso lacustre, è delimitata ad ovest da una serie di rilievi collinari che segnano il confine con la Toscana.

La parte moderna del paese, si è sviluppata nella fascia pianeggiante ad occidente dal centro storico medievale.

La città di Castiglione del Lago di trova ad una altitudine di m. 304 slm ed è occupata da 15151 abitanti residenti (dati Istat al 30/06/2024).

Nel Comune di Castiglione del Lago, sono riconosciute dodici frazioni.

La frazione Piana, situata nella fascia pianeggiante, ad occidente dal centro storico



medievale, dista circa cinque chilometri dal centro storico di Castiglione del Lago, in una zona residenziale circondata da molte specie di alberi, da querce, da ulivi ed alberi da frutta.

## IMMOBILE A

In Comune di Castiglione del Lago, frazione Piana, n. 9, **diritti di piena proprietà** su:

- a) **appartamento per civile abitazione**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da ingresso, cucina e soggiorno al piano terra, disimpegno, camera, cameretta, bagno e ripostiglio al piano primo. (Foto n. 7,8,9,10).

Confinanti con beni di proprietà Da [REDACTED]

o aventi causa, con distacchi sui beni condominiali, salvo altri.

- b) **locale cantina** posto al piano terra, del medesimo fabbricato, della consistenza catastale di mq. 7,00 (sette). (Foto n. 6, 21).

Confinanti con beni di proprietà Da [REDACTED]

[REDACTED] o aventi causa, con distacchi sui beni condominiali, salvo altri.

La porzione immobiliare oggetto di perizia è costituita da due unità immobiliari, una abitazione che si sviluppa al piano terra e primo ed un locale ad uso cantina al piano terra, il tutto inserito in un complesso edilizio di più grandi dimensioni, situato nella zona denominata “frazione Piana n. 9”. Gli accessi dell’appartamento e della cantina si affacciano sulla corte comune esterna.

E’ posta a circa 5 Km. dal capoluogo in una zona prevalentemente pianeggiante, urbanizzata e confinante con la zona agricola. I servizi più vicini sono localizzati nella stessa frazione che è dotata di scuola, distributore di benzina e piccola attività commerciale, mentre i servizi principali e direzionali sono localizzati nella vicina Castiglione del Lago.

L’abitazione e la vicina cantina è raggiungibile dalla strada pubblica Via degli Artigiani e percorrendo un tratto di strada che interessa il terreno distinto in catasto al foglio 33, particella 171, qualità Ente Urbano, di superficie ha 0.10.10. (**corte comune ai numeri 168, 169, 170 del foglio 33 e ad enti urbani**) privo di intestazione.

Il passaggio gravante la particella 171 è esistente da vecchia data, come accertato visionando l’applicazione Passaggi nel Tempo della Regione Umbria, che riproduce le foto aeree storiche fino al 1954-1955. (Allegato n. 16ter)

Percorrendo la corte comune al fabbricato si raggiunge il portone di ingresso all’abitazione, in alluminio anodizzato e vetri, (Foto n.3,4) che permette l’accesso all’ingresso, da qui si accede alla cucina, al soggiorno ed alla scala che conduce al piano primo dove sono presenti un disimpegno, una camera, una cameretta, un bagno e un ripostiglio.



Gli ambienti della zona giorno risultano internamente rifiniti con pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con alcuni tratti della muratura a faccia vista, il soffitto è intonacato e tinteggiato con i travetti in legno a vista, in diversi punti localizzati del piano terra si evidenziano tracce di umidità. *(Foto n. 5,6,7,8,9,10).*

La zona notte, localizzata al piano primo, è raggiungibile tramite una scala interna ad L, i gradini sono rivestiti in legno mentre il sotto grado è in ceramica. *(Foto n. 8-12).*

I pavimenti del piano primo sono piastrelle di ceramica, come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata, le pareti sono intonacate e tinteggiate. *(Foto n. 11,12,13).*

Il bagno è con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ed è dotato dei necessari accessori igienico sanitari, (water, bidet, doccia e lavandino). Internamente al bagno è presente un boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria, posizionato sopra la doccia. *(Foto n.17,18).*

Le porte interne sono in legno tamburato verniciate chiare. Nei singoli vani sono presenti finestre in legno con vetro semplice protette da persiane in legno verniciato. *(Foto n. 11,12,13,14,15,16).*

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità. *(Foto n. 19,20).*

E' presente l'impianto idrico che alimenta cucina e bagno. Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità.

L'immobile oggetto di stima è privo di impianto termico, è presente solo una piccola stufa a legna posizionata nella cucina al piano terra. *(Foto n. 23,24).*

Al momento del sopralluogo le utenze elettriche ed idriche risultano staccate.

L'intero complesso edilizio è costituito da strutture verticali in muratura, con pareti esterne a faccia vista, i solai sono in parte in latero – cemento ed in parte con travetti di legno, il tetto è realizzato a padiglione, con manto di copertura in laterizio.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. *(Foto n. 1,2,3,4,5,6).*

Il vano ad uso cantina, collocato nella porzione ad un solo piano dell'edificio, ha accesso autonomo e non è direttamente collegato all'abitazione. *(Foto n. 6,21).*

Internamente si presenta con pavimentazione in cemento, pareti intonacate al grezzo e copertura con travi in legno e tavelle in laterizio. *(Foto n. 22).*

L'unico infisso, la porta di accesso, è in metallo è costituita da una sola anta con sopra luce privo di vetri con griglia metallica. *(Foto n. 6).*

Lo stato di manutenzione e conservazione del magazzino è scarso. *(Foto n. 22).*



---

## 2. STATO DEI BENI

---

### LOTTO UNICO

Il lotto è costituito dai beni precedentemente identificati come *Immobilabile A*, in particolare :

In **Comune di Castiglione del Lago**, frazione Piana, n. 9, **diritti di piena proprietà** su:

- a) **appartamento per civile abitazione**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da ingresso, cucina e soggiorno al piano terra, disimpegno, camera, cameretta, bagno e ripostiglio al piano primo.

Confinanti con beni di proprietà Da [REDACTED]  
o aventi causa, con distacchi sui beni condominiali, salvo altri.

- b) **locale cantina** posto al piano terra, del medesimo fabbricato, della consistenza catastale di mq. 7,00 (sette).

Confinanti con beni di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] o aventi causa, con distacchi sui beni condominiali, salvo altri.

La porzione immobiliare ad uso abitativo, **alla data del sopralluogo effettuato il giorno 13 febbraio 2025 risulta non abitata.**

Da indagini ed informazioni effettuate presso l'Ufficio Demografico del Comune di **Castiglione del Lago**, in data **30 gennaio 2025**, non risulta nessun residente all'interno dell'appartamento, **ma anzi la famiglia del Sig. [REDACTED], risulta cancellata ed emigrata all'estero (Francia) in data 17 gennaio 2018** come da certificato storico di residenza rilasciato in data 30 gennaio 2025 (*Allegato n. 21, 22 – Certificato residenza storico [REDACTED], rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago in data 30 gennaio 2025 protocollo n. 0003132/2025*).

Nel locale cantina, al suo interno, si è rilevata la presenza di molti oggetti di nessun valore, posti alla rinfusa. (*Foto n. 22*).

Per i beni oggetto della presente C.T.U. è stata inoltrata istanza in data 17/02/2025, registrata al numero di protocollo 28534 per richiesta di eventuali contratti di locazione, affitto o comodato d'uso da parte degli esecutati, all'Agenzia Entrate di Perugia – Direzione Provinciale di Perugia – (*Allegato n. 25 - Lettera richiesta copia contratti affitto, locazione ecc. Agenzia Entrate Perugia*).

Come da lettera risposta dell'Agenzia Entrate di Perugia, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di Perugia del giorno 10/03/2025, registrata al numero di protocollo 28534 non risultano alla data odierna, per i beni oggetto della presente CTU,



contratti di affitto, locazione o comodato d'uso registrati presso l'Ufficio, intestati al Sig. ■■■■■ e alla Sig.ra ■■■■■ (Allegato n. 26 – Lettera risposta Agenzia Entrate Perugia - Direzione provinciale di Perugia, in data 10.03.12025)

Da informazioni acquisite in occasione del sopralluogo non risulta costituito il condominio.

Non risultano diritti demaniali ed i beni non sono gravati da usi civici.



---

### 3. PROVENIENZA DEI BENI

---

L'immobile individuato con la **lettera A** è costituito da una porzione di fabbricato ad uso abitazione con cantina, situato in **Comune di Castiglione del Lago, frazione Piana n. 9**, ed è pervenuto agli attuali proprietari intestatari, **per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno in regine di comunione dei beni, ed insieme per l'intero** con il seguente titolo:

- atto notarile pubblico di compravendita, rogito Dottor Francesco Balletta, Notaio in Perugia del 10/02/2009, numero repertorio n. 868 (*Allegato n. 23 - Copia atto notarile Dr. Francesco Balletta Notaio in Perugia del giorno 10/02/2009 numero repertorio 868*);  
alla venditrice Gori Paola, gli immobili erano pervenuti in seguito a:
- successione legittima apertasi in morte della madre [REDACTED], nata a Castiglione del Lago il 14/05/1927, deceduta in Castiglione del Lago il 25/02/2008, registrata Ufficio Registro di Perugia il 19 dicembre 2008 (Successione n. 63 vol. 1180), (*Allegato n. 27 – Denuncia di Successione di [REDACTED], Den. n. 63, Vol. n. 1180*).  
alla Sig.ra [REDACTED], gli immobili erano pervenuti in parte con:
- atto notarile di compravendita, rogito Dott.ssa Cherubini Grazia, Notaio in Castiglione del Lago, del 15/10/2002, Rep. 4238, (*Allegato n. 24 - Copia atto notarile di compravendita Dr.ssa Cherubini Grazia Notaio in Castiglione del Lago del giorno 15/10/2002 numero repertorio 4238*);  
ed in parte in virtù di:
- dichiarazione di successione apertasi in morte di [REDACTED], nata a Castiglione del Lago il 01/02/1930 deceduta a Castiglione del Lago il 18/02/2002 registrata all'Ufficio del Registro di Perugia il 16/08/2002 (Successione n. 52 Vol. 1018) (*Allegato n. 28 – Denuncia di Successione di [REDACTED] - Den. n. 52, Vol. n. 1018*);
- come riportato nell'ultimo atto di acquisto (*Allegato 23 – Atto rogito Dott. Francesco Balletta Notaio del 10/02/2009, Rep. n. 868*), “ .....*la vendita si riferisce allo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano le unità immobiliari che ne hanno formato oggetto di compravendita, altresì di ogni eventuale pertinenza, eccezione, diritto accessorio ed oneri e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, con particolare riferimento ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni in cui le stesse sono ubicate, così come descritto e disciplinato dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile ed alla servitù attiva di attraversamento con condutture idriche, elettriche, fognarie, del gas, telefoniche o quant'altro necessario, originariamente costituita con atto a rogito del Notaio Paolo Biavati di Perugia, in data 05 dicembre 1987, repertorio 192957, raccolta n. 17312, registrato a Perugia il 24 dicembre 1987 al numero 2803*”.



---

#### 4. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI E GRAVAMI

---

Lo scrivente ha riscontrato, dopo accurate visure presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, che alla data 12.12.2024 a carico dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni relative agli ultimi venti anni: (*Allegato : Certificati ipocatastali ventennali*):

[REDACTED]:

- Trascrizione a favore del 10/10/2005 – Reg. Particolare 19219 – Reg. Generale 33552.  
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia – Rep. 11671/2748 del 05/10/2005.  
Atto tra vivi. Compravendita  
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG)  
Soggetto acquirente
- Trascrizione contro del 10/10/2005 – Reg. Particolare 8588 – Reg. Generale 33553.  
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia – Rep. 11672/2749 del 05/10/2005.  
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG)  
Soggetto debitore  
1. Annotazione n. 4750 del 12.09.2008 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- Iscrizione contro del 22/08/2007 – Reg. Particolare 7517 – Reg. Generale 28142.  
Pubblico Ufficiale Equitalia Perugia S.p.A. - Rep. 51348 del 20/08/2007.  
Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e DLS 46/90  
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG)  
Soggetto debitore  
1. Annotazione n. 423 del 23/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- Trascrizione contro del 21/07/2008 – Reg. Particolare 12308 – Reg. Generale 21164.  
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia – Rep. 15690/4950 del 16/07/2008.  
Atto tra vivi. Compravendita.  
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG)  
Soggetto venditore
- Trascrizione a favore del 18/02/2009 – Reg. Particolare 3279 – Reg. Generale 4904.  
Pubblico Ufficiale Balletta Francesco – Rep. 868/546 del 10/02/2009.  
Atto tra vivi - Compravendita  
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.  
Soggetto acquirente
- Iscrizione contro del 18/02/2009 - Registro Particolare 842 – Reg. Generale 4905.



Pubblico Ufficiale Balletta Francesco. Repertorio 869/547 del 10/02/2009

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG).

Soggetto debitore.

- Trascrizione contro del 18/11/2024. Registro particolare 24522 Registro Generale 32691  
Pubblico Ufficiale Unep c/o Corte di Appello di Perugia. Rep. 1947 del 24/10/2024  
Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.  
Immobili in Comune di Castiglione del Lago (PG).

- Trascrizione a favore del 10/10/2005 – Reg. Particolare 19219 – Reg. Generale 33552.  
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia – Rep. 11671/2748 del 05/10/2005.

Atto tra vivi. Compravendita

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG)

Soggetto acquirente

- Trascrizione contro del 10/10/2005 – Reg. Particolare 8588 – Reg. Generale 33553.  
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia – Rep. 11672/2749 del 05/10/2005.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG)

Soggetto debitore

2. Annotazione n. 4750 del 12.09.2008 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- Trascrizione contro del 21/07/2008 – Reg. Particolare 12308 – Reg. Generale 21164.  
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia – Rep. 15690/4950 del 16/07/2008.

Atto tra vivi. Compravendita.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG)

Soggetto venditore

- Trascrizione a favore del 18/02/2008 – Reg. Particolare 3279 – Reg. Generale 4904.  
Pubblico Ufficiale Balletta Francesco – Rep. 868/546 del 10/02/2009.

Atto tra vivi - Compravendita

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto acquirente

- Iscrizione contro del 18/02/2009 - Registro Particolare 842 – Reg. Generale 4905.  
Pubblico Ufficiale Balletta Francesco. Repertorio 869/547 del 10/02/2009

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG).

Soggetto debitore.



- Trascrizione contro del 18/11/2024. Registro particolare 24522 Registro Generale 32691  
Pubblico Ufficiale Unep c/o Corte di Appello di Perugia. Rep. 1947 del 24/10/2024  
Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.  
Immobili in Comune di Castiglione del Lago (PG).



---

## 5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

---

Per reperire la documentazione autorizzativa degli immobili è stata effettuata richiesta di accesso agli atti per visione vecchie pratiche edilizie ed il rilascio degli elaborati grafici allegati ed è stata inoltrata al Comune di Castiglione del Lago in data 20/01/2025 prot. n. 0001677 (*Allegato n. 17 – Istanza Comune di Castiglione del Lago per accesso atti e richiesta copie grafici progetti*).

La ricerca delle tante vecchie pratiche edilizie ha richiesto molto tempo e la visione delle stesse con il rilascio delle copie è avvenuta solamente in data 13 febbraio 2025 ed in data 27 febbraio 2025.

Anche successivamente ai due accessi, si è reso necessario tornare in Comune per approfondire le varie autorizzazioni edilizie.

Infine, relativamente alla **Legge 47/85 (Norme in materia di condono edilizio)** per l'immobile identificato alla lettera A non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono o sanatoria edilizia.

### **Immobile A**

Per l'intero fabbricato in cui è situato l'immobile individuato alla lettera A, costruito anteriormente all'anno 1967, e successivamente oggetto di una pratica edilizia, è stata rinvenuta solamente la seguente autorizzazione edilizia rilasciata al vecchio proprietario Sig. Giannini Eugenio:

- Concessione edilizia n. 112/1992 del 04/02/1993 per parziale cambio di destinazione d'uso del piano terra da cantina ad uso abitativo di un fabbricato in frazione Piana, via degli Artigiani, Comune di Castiglione del Lago (*Allegato n. 18 - Copia Concessione edilizia n. 112/1992*).

In seguito a verifiche effettuate sul posto in occasione del sopralluogo effettuato, si è potuto riscontrare che la concessione edilizia rilasciata riguarda un'altra porzione dello stesso fabbricato.

Da ulteriori verifiche presso il **Comune di Castiglione del Lago**, si è potuto appurare che **non esistono pratiche edilizie per le porzioni immobiliari oggetto della presente valutazione e non risultano autorizzazioni edilizie rilasciate a nome degli attuali proprietari.**

Per la **porzione immobiliare** ad uso **abitativo** oggetto della presente valutazione **non risulta** essere stata nè richiesta nè rilasciata **l'abitabilità.**

Il D.P.R. 380/2001 e s.m.i. all'Art. 9 bis, comma 1-bis disciplina lo stato legittimo dell'immobile, specificando che: “.....*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non*



*era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.....”*

In catasto risulta depositata fin dal 11.12.1939 la planimetria di primo impianto relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia, planimetria che verrà utilizzata per analizzare la conformità dell'abitazione e della cantina. (*Allegato n. 12 - Planimetria impianto in data 11 dicembre 1939*).

Oltre alla planimetria di primo impianto in catasto sono presenti ulteriori planimetrie per l'abitazione e la cantina, in dettaglio:

- L'unità immobiliare ad uso abitazione, (particella 4 subalterno 4) al nuovo catasto edilizio urbano è stata oggetto di variazione catastale in data 18.11.1987 come risulta dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio provinciale del Territorio. (*Allegato n. 13 – Planimetria N.C.E.U. appartamento al piano terra e primo*).
- L'unità immobiliare ad uso magazzino, (particella 5 subalterno 2) al nuovo catasto edilizio urbano è stata oggetto di variazione in data 18.11.1987 come risulta dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio provinciale del Territorio. (*Allegato n. 14 – Planimetria N.C.E.U. magazzino al piano terra*).

Per l'abitazione già dal confronto tra le planimetrie catastali del 1939, primo impianto, e quelle del 1987 emergono delle differenze che avrebbero richiesto un titolo edilizio per la loro realizzazione.

Confrontando lo stato dei luoghi attuale con le planimetrie catastali emergono differenze sia rispetto alle planimetrie catastali del 1939 (primo impianto) sia rispetto alle planimetrie del 1987, differenze che avrebbero richiesto un titolo edilizio per la loro realizzazione.

In dettaglio dal confronto tra le due planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, per la porzione immobiliare ad uso abitazione emergono le seguenti difformità:

Al piano terra:

- la scala interna risulta più arretrata rispetto all'ingresso;
- l'apertura tra ingresso e soggiorno risulta più grande;
- la finestra del soggiorno posta sul fianco non è indicata nella planimetria del 1939 mentre è presente nella planimetria del 1987;

Al primo piano:

- diversa distribuzione della scala interna che collega i due piani;
- la planimetria del 1939 al piano primo indica la presenza della scala, del disimpegno e di



due grandi camere tra loro comunicanti. Oggi la prima camera è stata divisa per ricavare un bagno, una cameretta ed ampliare il disimpegno.

- Con la realizzazione del bagno è stata aperta una nuova finestra per aerare ed illuminare il servizio igienico.

La planimetria del 1987 al piano primo rappresenta il bagno ma non la seconda camera, probabilmente realizzata dopo il 1987.

Va segnalato che con la realizzazione dei divisori interni il piccolo locale chiamato cameretta ha una superficie inferiore ai 9.00 pertanto non rispetta i requisiti igienico sanitari, DM 1975, richiesti per la destinazione camera.

La cantina (particella 5 subalterno 2) è costituita da un unico piccolo locale. Confrontando la planimetria catastale di primo impianto del 1939, la planimetria catastale del 1987 e lo stato attuale emerge che l'unica apertura presente è stata allargata.

In conclusione, rispetto alla planimetria di primo impianto, l'abitazione è stata interessata da interventi edilizi che ne hanno modificato la distribuzione interna e hanno interessato le parti strutturali dell'opera, il tutto senza le necessarie autorizzazioni edilizie ed urbanistiche.

Anche la cantina è stata interessata da interventi che avrebbero richiesto le necessarie autorizzazioni edilizie ed urbanistiche.

Infine la parte catastale non risulta aggiornata alla situazione attuale delle unità immobiliari.

Per la sanatoria urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare si stima un costo, tra sanzioni e competenze tecniche pari ad Euro 5.000,00

Per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, si stima un costo per l'aggiornamento catastale pari ad Euro 1.300,00 oltre Euro 100,00 di diritti catastali.

Per ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrico si stima un costo pari ad Euro 1.400,00.

Per inoltrare la dichiarazione di abitabilità si stima un costo pari ad Euro 1.200,00.

L'intestazione catastale è corretta.

Dalla visione del Piano Regolatore Generale del Comune di Castiglione del Lago si evidenzia che l'area su cui è edificato l'immobile ricade all'interno degli "Insediamenti esistenti che rivestono valore storico culturale (Art. 54), centri urbani delle frazioni"



---

## 6. FORMAZIONE DEI LOTTI

---

Il sottoscritto, tenuto conto **della consistenza dei beni immobili** oggetto della presente procedura esecutiva, **della loro ubicazione, delle loro caratteristiche**, della loro natura, posizione, disposizione ed uso, ha ritenuto che gli stessi possano formare **un singolo lotto** per essere posto in vendita alla pubblica asta, e cioè:

### LOTTO UNICO

In **Comune di Castiglione del Lago**, frazione Piana, n. 9, **diritti di piena proprietà** su:

- a) **appartamento per civile abitazione**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da ingresso, cucina e soggiorno al piano terra, disimpegno, camera, cameretta, bagno e ripostiglio al piano primo.

Confinanti con beni di proprietà Da [REDACTED]

o aventi causa, con distacchi sui beni condominiali, salvo altri.

- b) **locale cantina** posto al piano terra, del medesimo fabbricato, della consistenza catastale di mq. 7,00 (sette).

Confinanti con beni di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] o aventi causa, con distacchi sui beni condominiali, salvo altri.



## 7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

**Il lotto unico** è composto dal bene individuato come “**Immobile A**” e comprende i **diritti di piena proprietà** su porzione immobiliare ad uso abitazione e cantina, situata in **Comune di Castiglione del Lago**, frazione Piana n. 9, composta da :

- a) **appartamento per civile abitazione**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da ingresso, cucina e soggiorno al piano terra, disimpegno, camera, cameretta, bagno e ripostiglio al piano primo.

Confinanti con beni di proprietà [REDACTED]

o aventi causa, con distacchi sui beni condominiali, salvo altri.

- b) **locale cantina** posto al piano terra, del medesimo fabbricato, della consistenza catastale di mq. 7,00 (sette).

Confinanti con beni di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] o aventi causa, con distacchi sui beni condominiali, salvo altri.

- All'interno del lotto catastalmente sono presenti due unità immobiliari, una ad uso abitativo che si sviluppa su due piani oltre ad una cantina al piano terra. (*Allegato n. 16bis – Rilievo architettonico fabbricati*).

Al suo interno sono presenti i seguenti vani:

Tipologia bene	Piano	Comp. Interna Destinazione	Altezza media(m)	Superficie netta (m <sup>2</sup> )	Coeff. sup. Commerciale	Superficie Commerciale lorda	Esposizione	Condizione di manutenzione
Abitazione	Piano terra	Ingresso	3.00	2.10	1,00	2.91	Nord-Ovest	Normali
		Cucina	3.00	10.44	1.00	12.94	Nord-Ovest	Normali
		Soggiorno	3.00	13.65	1.00	17.59	Ovest	Normali
		Scala	----	4.19	1.00	5.14	----	Normali
	Piano Primo	Disimpegno	2.77	5.54	1.00	6.64	----	Normali
		Ripostiglio	2.77	2.55	1.00	3.63	----	Normali
		Cameretta/studio	2.77	6.99	1.00	8.50	Nord-Ovest	Normali
		bagno	2.77	3.10	1,00	4.13	Nord-Ovest	Normali
		Camera	2.77	13.74	1,00	17.59	Nord-Ovest	Normali
Cantina	Piano terra	Cantina	2.60	7.30	0.25	2.07	Nord-Ovest	Scadenti
<b>TOTALE</b>				<b>69.60</b>		<b>81.14</b>		



---

## 8. STIMA DEI BENI

---

Pe individuare il più probabile valore di mercato, ovvero, quel valore derivante dalla libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare di Castiglione del Lago e Perugia e dei Comuni limitrofi e della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il metodo comparativo.

Tale procedimento, si articola nelle seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di valori medi ordinari scaturiti dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- analisi dei prezzi pubblicati sull'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia per la zona e il periodo di riferimento (Valori immobiliari 4° trimestre 2024);
- analisi dei prezzi pubblicati nel Listino Prezzi degli Immobili pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Perugia per la zona ed il periodo di riferimento (**Listino prezzi immobili Camera di Commercio Perugia I° Trimestre 2025**);
- definizione delle aggiunte e detrazioni ai valori medi ordinari per portare i beni in estimazione nelle condizioni reali e oggettive in cui si trovano all'attualità.

Lo scrivente effettuava altresì indagini conoscitive presso professionisti ed operatori immobiliari della zona per individuare i valori medi ordinari maggiormente aderenti alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Quale parametro tecnico estimativo di raffronto veniva assunto il metro quadrato (mq) riferito alla superficie commerciale determinata sulla base di coefficienti correttivi da applicare alla superficie lorda dei singoli vani in funzione della loro destinazione.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si sono definiti i valori medi ordinari unitari (€/mq.). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare occorre considerare la tipologia dell'immobile, le sue condizioni di manutenzione, la sua posizione ed esposizione.

Posto, quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed al provvedimento descritto, è stato formulato il giudizio di stima definitivo, perfezionato sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto relativamente alle valutazioni immobiliari e



dell'attuale andamento del mercato immobiliare, caratterizzato da una forte fase di contrazione del mercato immobiliare con una conseguente riduzione dei prezzi.

### **LOTTO UNICO**

**In Comune di Castiglione del Lago**, frazione Piana n. 9,:

- a) **appartamento per civile abitazione**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da ingresso, cucina e soggiorno al piano terra, disimpegno, camera, cameretta, bagno e ripostiglio al piano primo.

Confinanti con beni di proprietà Da [REDACTED]

o aventi causa, con distacchi sui beni condominiali, salvo altri.

- b) **locale cantina** posto al piano terra, del medesimo fabbricato, della consistenza catastale di mq. 7,00 (sette).

Confinanti con beni di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] o aventi causa, con distacchi sui beni condominiali, salvo altri.

Le superfici commerciali dell'immobile sono state calcolate raggruppando i vani con le stesse medesime caratteristiche, alle quali si può assegnare lo stesso valore di mercato.

La superficie commerciale totale è pari a 81.14 mq.,

Ritenendo corretto assegnare il seguente valore di stima:

- valore di stima al mq. € 900,00.

Moltiplicando la consistenza della superficie commerciale per il valore di stima individuato si ha il seguente valore dell'immobile A:

Superficie commerciale mq. 81.14 x € 900,00 =	Euro	73.026,00
<b>Valore complessivo del lotto</b>	<b>Euro</b>	<b>73.026,00</b>

Considerato che le unità immobiliari necessitano di sanatoria urbanistica ed edilizia, di agibilità e di aggiornare l'accatastamento sono stati individuati i seguenti importi da portare in detrazione al valore di stima.

- Per la sanatoria urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare si stima un costo, tra sanzioni e competenze tecniche pari ad Euro 5.000,00,
- Per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, si stima un costo per l'aggiornamento catastale pari ad Euro 1.300,00 oltre Euro 100,00 di diritti catastali.
- Per ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrico si stima un costo pari ad Euro 1.400,00.
- Per inoltrare la dichiarazione di abitabilità si stima un costo pari ad Euro 1.200,00.

Considerata la mancata garanzia da eventuali vizi occulti, si ritiene corretto prevedere un abbattimento di **Euro 4.026,00** da detrarre dal valore complessivo del lotto.



Si riepilogano a seguire i valori di stima e di deprezzamento che portano al valore finale del bene:

➤ Valore appartamento piano terra e primo con cantina piano terra,	Euro	73.026,00
A detrarre:		
➤ costi per sanatoria urbanistica ed edilizia,	Euro	- 5.000,00
➤ costi per aggiornamento catastrale,	Euro	- 1.400,00
➤ costi per dichiarazione di conformità impianti,	Euro	- 1.400,00
➤ costi per richiesta abitabilità,	Euro	- 1.200,00
➤ abbattimento per mancata garanzia da eventuali vizi occulti,	Euro	<u>- 4.026,00</u>
<b>VALORE FINALE DEL LOTTO</b>	<b>Euro</b>	<b>60.000,00</b>



## 9. CONCLUSIONI

Andrò a riepilogare che i beni oggetto della presente valutazione sono composti da:

### LOTTO UNICO

**In Comune di Castiglione del Lago**, frazione Piana n. 9, :

- a) **appartamento per civile abitazione**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da ingresso, cucina e soggiorno al piano terra, disimpegno, camera, cameretta, bagno e ripostiglio al piano primo.

Confinanti con beni di proprietà Da [REDACTED]  
o aventi causa, con distacchi sui beni condominiali, salvo altri.

- b) **locale cantina** posto al piano terra, del medesimo fabbricato, della consistenza catastale di mq. 7,00 (sette).

Confinanti con beni di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] o aventi causa, con distacchi sui beni condominiali, salvo altri.

Gli immobili sono censiti al **N.C.E.U.** nel **Comune di Castiglione del Lago**, frazione Piana, n. 9, alla ditta (*Allegato n. 4*):

[REDACTED], proprietario per ½, in regime di comunione dei beni con [REDACTED],  
[REDACTED], proprietaria per ½, in regime di comunione legale con [REDACTED],

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	33	4	4	Via Piana snc	A/3	4	Vani 4,5	€ 267,27
NCEU	33	5	2	Via Piana snc	C/2	1	Mq. 7	€ 7,59

Alla data odierna agli immobili del lotto unico è stato attribuito il valore finale di € **60.000,00 (eurosessantamila/00)**.

Lo scrivente tenuto conto della natura e consistenza dei beni immobili in oggetto, della loro ubicazione, ha ritenuto che gli stessi possano formare **un singolo lotto** per essere posto in vendita al pubblico incanto.

Dopo accurate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, alla data odierna, gravano le iscrizioni e trascrizioni, come dettagliatamente evidenziato al paragrafo 4.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine a tutti i quesiti posti dalla S.V.

La presente consulenza è stata consegnata via pec alla Cancelleria del Tribunale ed è già inviata per posta raccomandata al soggetto debitore, (*Allegato 32 – Lettera trasmissione di consegna perizia ai debitori*) e per pec al creditore procedente tramite il suo legale (*Allegato 33*)



- 34 – *Attestato di consegna perizia al legale creditore procedente*).

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Gualdo Tadino, 02 luglio 2025

*Il Consulente Tecnico Ufficio*

*Geom. Sandro Passeri*

*Firmato digitalmente*

