

Ing. EUGENIO LENTINI

Largo Perugia 2 – 06083 Bastia Umbra (PG)

Tel. e Fax 075/8005200 – Cell. 347-7862363

e-mail: eugeniolentini61@gmail.com

PEC: eugenio.lentini2@ingpec.eu

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 341/2007 R.G. Es. riunita con E.I. n°
242/2007 R.G. Es.

Promossa:

- _____, rappresentata e difesa
dall'Avv. _____ elettivamente domiciliata presso lo studio
legale in _____
contro:

_____ Esecutato
_____ Esecutata

e da:

- BANCO DI SAN CRISTIANO CREDITO COOPERATIVO S.p.A. s.p.a.
_____ CA _____
rappresentata e difesa dall'Avv. _____, elettivamente
domiciliata presso lo studio legale in _____
contro:

_____ Esecutata

* * * * *



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

L'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, il giorno 11 Febbraio 2025 disponeva che il perito già nominato, C.T.U. Ing. Eugenio Lentini, procedesse ad aggiornare la relazione di stima dei beni di cui al Lotto n. 2 con termine per il deposito della relazione entro il 13/06/2025.

La causa veniva rinviata dal G.E. all'udienza del 15 Luglio 2025 ore 15:00 mediante collegamento da remoto.

Il sottoscritto C.T.U., in data 02/05/2025 trasmissione PEC (All. 1), a seguito di colloqui telefonici intercorsi con il Custode Giudiziario I.V.G. Perugia, confermava l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento di Lotto 2 in località Bertoni del Vocabolo Piana del Comune di Castiglione del Lago (PG) per il giorno 03/05/2025, e successivamente con trasmissioni PEC del 10/06/2025 (All. 2) e del 19/06/2025 (All. 3).

Il giorno 03/05/2025, e successivamente il 10/06/2025 e il 19/06/2025 il C.T.U. eseguiva i sopralluoghi presso gli immobili di Lotto 2 oggetto dell'esecuzione in località Bertoni del Vocabolo Piana del Comune di Castiglione del Lago (PG), per prendere visione degli stessi e formare adeguata documentazione fotografica.

In data 11/06/2025 il C.T.U., avendo riscontrato la non perfetta corrispondenza della planimetria catastale con lo stato attuale, probabilmente per un mero errore materiale commesso nella redazione dell'elaborato grafico per la precedente presentazione



Svolti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

- 1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DI LOTTO N. 2;
- 2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI DI LOTTO N. 2;
- 3) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI DI LOTTO N. 2;
- 4) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DI LOTTO N. 2;
 - 4.1) DIVISIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE;
- 5) CONCLUSIONI.

* * * * *

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 242/2007
R.G. Es., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Perugia il 03/07/2007 al Reg. Part. n° 12640, a favore di

come risulta dall'atto di



pignoramento immobiliare e dal Certificato Notarile del Notaio Dott. Paolo Biavati di Perugia allegato al fascicolo dell'E.I., colpisce i beni immobili censiti:

- COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO (PG)

2 - C.T. Foglio n° 23, particella n° 32

TERRENO di 12.650 mq, qualità QUERCETO

classe U, Reddito Dominicale euro 19,60, Reddito Agrario euro 2,61

3 - C.T. Foglio n° 23, particella n° 235

TERRENO di 205 mq, qualità QUERCETO

classe U, Reddito Dominicale euro 0,32, Reddito Agrario euro 0,04

4 - C.T. Foglio n° 23, particella n° 1016

TERRENO di 633 mq, qualità QUERCETO

classe U, Reddito Dominicale euro 0,98, Reddito Agrario euro 0,13

5 - C.T. Foglio n° 23, particella n° 1017

TERRENO di 37 mq, qualità QUERCETO

classe U, Reddito Dominicale euro 0,06, Reddito Agrario euro 0,01

A seguito del reperimento delle visure catastali attuali eseguito dal C.T.U., il medesimo ha potuto riscontrare l'avvenuta presentazione di due variazioni catastali (probabilmente da parte dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate) relativamente alla rata di terreno al Foglio 23, particella 235, che è stata soppressa con Variazione catastale di Tipo Mappale del 05/05/2016 Pratica n. PG0101466 in atti presso l'Agenzia delle Entrate dal 05/05/2016, presentata il 05/05/2016 (n. 101466.1/2016), mentre le rate di terreno al Foglio 23, particelle 1016-1017, sono state sopprese con Variazione catastale



di Tipo Mappale del 05/05/2016 Pratica n. PG0101466 in atti presso l'Agenzia delle Entrate dal 05/05/2016, presentata il 05/05/2016 (n. 101466.2/2016).

Si allegano la mappa catastale e le visure catastali anche superate degli immobili soppressi a seguito delle variazioni catastali eseguite presumibilmente d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate (All. 5/1-14).

In virtù delle variazioni catastali predette, sono state costituite delle nuove particelle al C.T. e al C.F., che hanno individuato anche le proprietà delle porzioni catastali del fabbricato a destinazione porcilaia.

A seguito della nuova identificazione catastale, il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 242/2007 R.G. Es., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 03/07/2007 al Reg. Part. n° 12640, a favore di

[Firma illeggibile]
[Firma illeggibile]
MAR *[Firma illeggibile]*

Cestieri *[Firma illeggibile]* olpisce i beni immobili censiti:

2 - C.T. Foglio n° 23, particella n° 32

TERRENO di 12.650 mq, qualità QUERCETO

classe U, Reddito Dominicale euro 19,60, Reddito Agrario euro 2,61

6 - C.T. Foglio n° 23, particella n° 1192

TERRENO ENTE URBANO di 875 mq

7 - C.F. Foglio n° 23, particella n° 1192

cat. C/6, classe 1, consistenza 246 mq, sup. cat. 279 mq, piano T,



Rendita Euro 177,87, stalle, loc. Bertoni, Fraz. Piana – Castiglione del Lago (PG).

Si allegano la mappa e le visure catastali aggiornate degli immobili a seguito delle variazioni catastali eseguite presumibilmente d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate (All. 6/1-9).

In seguito alla redazione e presentazione presso l'Agenzia delle Entrate della variazione catastale, pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale nella configurazione attuale a rettifica della precedente (All. 7/1-7), il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 242/2007 R.G. Es., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 03/07/2007 al Reg. Part. n° 12640, a favore di

C. ...
...
...

(...), colpisce i beni immobili censiti:

2 - C.T. Foglio n° 23, particella n° 32

TERRENO di 12.650 mq, qualità QUERCETO, loc. Bertoni, Fraz. Piana – Castiglione del Lago (PG)

classe U, Reddito Dominicale euro 19,60, Reddito Agrario euro 2,61

6 - C.T. Foglio n° 23, particella n° 1192

TERRENO ENTE URBANO di 875 mq, loc. Bertoni, Fraz. Piana – Castiglione del Lago (PG)

7 - C.F. Foglio n° 23, particella n° 1192

cat. C/6, classe 1, consistenza 228 mq, sup. cat. 284 mq, piano T,



Rendita Euro 164,85, stalle, loc. Bertoni, Fraz. Piana – Castiglione del Lago (PG).

intestati a:

Il fabbricato rurale in muratura adibito a porcilaia, oggi non più utilizzato come tale, quindi in disuso ed in totale stato di abbandono, si sviluppa nelle sue dimensioni su altri terreni appartenenti ad altra proprietà, risultando fisicamente non diviso tra le proprietarie delle rate di terreno su cui insiste.

I confini sono con strada comunale della Piana, proprietà di [redacted], proprietario [redacted] e alvo altri.

Si allegano altresì la planimetria catastale e la visura catastale aggiornata dell'immobile fabbricato a seguito della presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento planimetrico (All. 8/1-4).

Fabbricati (istituto dell'accessione, Art. 934 C.P.C.)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ora sopra identificate con i numeri 2-6-7, sono costituite da terreni che si trovano nella zona del comune di Castiglione del Lago (PG), loc. Bertoni nei pressi dell'abitato della Fraz. Piana, ad una distanza di circa 6 Km da Castiglione del Lago (PG).

Su di essi insiste un fabbricato rurale in muratura adibito a porcilaia, oggi non più utilizzato come tale, quindi in disuso ed in totale stato di abbandono.

Il fabbricato si sviluppa nelle sue dimensioni su altri terreni appartenenti ad altra proprietà, risultando fisicamente non diviso tra le proprietarie delle rate di terreno su cui insiste.



I terreni di altro proprietario interessati fanno parte del comune di
Castiglione del Lago (PG) e a seguito della presentazione delle
variazioni catastali dall'Agenzia delle Entrate ad oggi sono accatastati
al Foglio n° 23, particelle n° 241-1171, intestati a IV.

n° _____ (

dell'-

* * * * *

2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

B) Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono site in Fraz. Piana nel Comune di Castiglione del Lago (PG), e sono costituite da terreni classificati al C.T. del Comune di Castiglione del Lago (PG) al Foglio n° 23, particelle n° 32-1192, Qualità Querceto-Ente Urbano, della superficie rispettivamente di 12.650 mq e 875 mq, si trovano lungo la strada comunale della Piana in loc. Bertoni appena al di fuori dell'abitato della Fraz. Piana nel Comune di Castiglione del Lago (PG).

L'accesso ai terreni è possibile dalla strada comunale della Piana, tramite un cancelletto metallico leggero con apertura manuale.

Le rate di terreno sono delimitate con una recinzione costituita da una rete metallica.

B1) Sui terreni di proprietà dell'esecutata si trova un manufatto, porzione di fabbricato rurale della superficie catastale di circa 250 mq che si sviluppa su un piano fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a due falde piane con struttura in travi in acciaio e c.a.o. e tavelloni in laterizio, manto di rivestimento in



tegole e coppi per una parte di testa e parte in eternit, assenza di gronde e discendenti.

La porzione di fabbricato, una volta adibito a porcilaia ed adesso in disuso e totalmente abbandonato, presenta evidenti problemi di dissesti statici generalizzati, costituiti da ampie e lunghe lesioni della muratura portante evidenziate sulla tamponatura esterna del timpano di testa dalla parte della zona ufficio ed anche nelle murature interne. Tali dissesti sono stati probabilmente determinati da cedimenti fondali, in quanto questa parte del fabbricato è stata realizzata in un tempo successivo al fabbricato originario, quale ampliamento del medesimo che ha coinvolto proprio gran parte della zona di testa e tutta una delle due parti laterali, per la chiusura degli accessi esterni alle stalle dei maiali e la realizzazione della corsia di accesso.

All'interno del fabbricato nella porzione di proprietà dell'ESECUTATA si distinguono una zona destinata all'ufficio, il servizio igienico con antibagno e camino, un magazzino e tre ambienti destinati alle stalle dei maiali.

L'ingresso alla zona ufficio è situato sul lato del fabbricato, tramite una porta in ferro, dalla quale si può accedere alla corsia di ingresso alle stalle.

L'accesso al bagno è possibile tramite una porta in ferro dal lato di testa del fabbricato

L'impianto elettrico è dell'epoca di costruzione e pertanto non a norma. E' presente un pozzo sul retro del fabbricato.

E' assente l'impianto di riscaldamento.



* * * * *

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 03/05/2025, 10/06/2025 e 19/06/2025 presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Strada Comunale della Piana – Frazione Piana – Castiglione del Lago (PG), si è constatato che il fabbricato si estende circa in uguale misura su due lotti di terreno, e precisamente sulle rate di terreno:

- Foglio n° 23, particelle n° 32-1192

intestate all'ESECUTATA

O, ma acquistati come bene personale;

- Foglio n° 23, particelle n° 241-1171

intestate a

7, per 1/1 dei diritti della piena proprietà;

Nella sua configurazione attuale l'immobile risulta così fisicamente non diviso tra le proprietarie delle rate di terreno su cui insiste.

* * * * *

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 03/05/2025, 10/06/2025 e 19/06/2025 presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Strada Comunale della Piana – Frazione Piana – Castiglione del Lago (PG), si è verificato che la porzione di fabbricato di proprietà dell'esecutata presenta delle difformità in relazione alla configurazione geometrica esterna e interna, precisamente:



- la larghezza dell'edificio nella direzione del prospetto di testata misura 10,30m anziché 10,10m autorizzati dal Comune di Castiglione del Lago (PG);
- le altezze alla gronda misurano dal lato bagno H=2,27m (sotto tavella) anziché 2,60m (misura esterna?), dall'altro lato corsia delle stalle H=2,50m (sotto pannello eternit) anziché 2,20m (misura esterna?).

Queste difformità non sono bene individuabili, in quanto non si capisce con precisione se le misure riportate nella sezione A-B dei grafici autorizzati dal Comune di Castiglione del Lago (PG) si riferiscono all'altezza esterna o all'altezza interna, che differiscono tra loro anche di circa 10cm÷15cm. Inoltre le misure esterne potrebbero essere state falsate dalla presenza della fitta ed alta vegetazione e dalla probabile depressione del terreno circostante al fabbricato che negli anni ha subito i naturali assestamenti a seguito dell'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'intero fabbricato, oltre all'abbassamento determinato dai cedimenti fondali che hanno causato le lesioni delle murature, sia esterne che interne;

- la disposizione degli ambienti nella testata dell'edificio non è corrispondente a quanto autorizzato dal Comune di Castiglione del Lago (PG), in quanto il bagno è stato separato dall'ufficio con la realizzazione di un tramezzo divisorio, non essendo più vani comunicanti.



- la porta di ingresso nell'ufficio sul lato destro del prospetto di testata è stata tamponata, mentre è stato eseguito lo stamponamento di una finestra sul prospetto laterale lungo, che ora è porta di ingresso sia dell'ufficio e del magazzino che anche della corsia di accesso alle stalle;
- l'ingresso al bagno è possibile dall'esterno, da una porta immediatamente adiacente all'ufficio, avendo creato un antibagno con la realizzazione di un tramezzo divisorio e due piccole finestre per l'illuminazione, una nell'antibagno e una nel bagno. All'interno dell'antibagno è presente un camino;
- sul prospetto del lato lungo dell'edificio sono state tamponate le due aperture a porta e la prima finestra, mentre quella che era la terza finestra è stata stamponata e trasformata in porta di ingresso alla corsia delle stalle;
- nelle immediate vicinanze del fabbricato è presente una tettoia con struttura di pilastri in legno maglia 2,25m x 3,25m circa, traversi portanti in legno e ferro, copertura in lamiera delle dimensioni di 5,15m x 4,00m circa, manufatto non autorizzato dal Comune di Castiglione del Lago e pertanto abusivo.

Il C.T.U. ha provveduto alla redazione e presentazione presso l'Agenzia delle Entrate della variazione catastale, pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale della porzione di fabbricato di proprietà dell'ESECUTATA nella configurazione attuale, a rettifica della precedente (All. 7/1-7).

* * * * *



3) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI DI LOTTO N. 2

LOTTO NUMERO 2

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di

.....

.....

.....

..... G), comune di Castiglione del Lago (PG),
provincia di Perugia, costituiti da:

B) 2-6-7 – Terreni agricoli della superficie di mq 12.650, qualità
QUERCETO e della superficie di mq 875 ENTE URBANO;

B1) Porzione di fabbricato rurale, unità immobiliare al piano terra con
destinazione d'uso per attività agricola.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra per circa mq 250 lordi
autorizzati, classificata per utilizzo agricolo porcilaia e costituita allo
stato attuale da una parte di manufatto corrispondente a circa la metà,
in cui si trovano un ufficio, un servizio igienico e un magazzino, da cui,
collegate da un lungo corridoio, si sviluppano tre grandi stalle.
L'altezza utile interna è variabile da un minimo di circa $h=2,20m$
all'imposta inferiore della copertura, a circa $H=3,75m+3,85m$ misurata
all'intradosso del colmo nella zona uffici, bagno e magazzino, a circa
 $H=2,20m-2,40m$ nella zona delle stalle dove è presente la copertura in
eternit.

L'unità immobiliare in esame confina con strada comunale della
Piana, proprietà , proprietà
salvo altri.



Quanto sopra descritto è attualmente censito:

- C.T. del Comune di CASTIGLIONE DEL LAGO (PG), Foglio n° 23
particelle n° 32-1192

Valore dei terreni € 25.000,00 (euro venticinquemila/00).

- C.F. del Comune di CASTIGLIONE DEL LAGO (PG), Foglio n° 23
particella n° 1192

Valore fabbricato e pertinenze € 31.000,00 (euro trentunomila/00).

*

VALORE DEL LOTTO 2 € 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00).

* * * * *

4) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq)", raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;



- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

Essendo gli immobili fabbricati liberi da vincoli contrattuali, occupati dalla proprietaria esecutata, utilizzando il coefficiente pari a 1,00, con i sopra citati criteri, considerando le superfici commerciali secondo la Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili (All. 9/1-2), i valori correnti di mercato per altri immobili simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio dell'Umbria (All. 10), si ottiene per il Lotto 2 individuato:

LOTTO NUMERO 2

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di

C.T. CASTIGLIONE DEL LAGO, Foglio n° 23 part. n° 32
 Terreno agricolo superficie di mq 12.650, QUERCETO U
 (PG)

comune di Castiglione del Lago (PG),

provincia di Perugia, costituiti da:

C.T. CASTIGLIONE DEL LAGO, Foglio n° 23 part. n° 32

Terreno agricolo superficie di mq 12.650, QUERCETO U

a)	Superficie	mq	12.650 x €/mq	2,00 =	€	25.300,00=
	a)	Sommano	€			25.300,00=

che si arrotonda a € 25.000,00 (euro venticinquemila/00).



Fabbricato agricolo e pertinenze

C.F. CASTIGLIONE DEL LAGO, Foglio n° 23 part. n° 1192

C.T. CASTIGLIONE DEL LAGO, Foglio n° 23 part. n° 1192

- Piano terra

b)	Manufatto agricolo	mq	250 x €/mq	120,00 =	€	30.000,00=
c)	Pertinenze esclusive	mq	624 x €/mq	2,00 =	€	1.248,00=
			sommano		€	31.248,00=

di valore venale della porzione di proprietà dell'esecutata, pari ad 1/1 di circa la metà del fabbricato, che si arrotonda a € 31.000,00 (euro trentunomila/00),

TOTALE a)+b)+c) = € (25.300,00 + 31.248,00) = € 56.548,00=

che si arrotonda a € 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00),

che rappresenta il valore venale totale stimato dei singoli diritti dell'esecutata del LOTTO 2 oggetto di esecuzione nell'ipotesi di divisione del fabbricato agricolo esistente:

~~Il valore venale della porzione di proprietà dell'esecutata, pari ad 1/1 di circa la metà del fabbricato, che si arrotonda a € 31.000,00 (euro trentunomila/00),~~

(...), per 1/1 dei diritti della piena proprietà dei terreni e della porzione di circa 1/2 dell'intero fabbricato rurale:

€ 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00).

Le valutazioni sopra espresse assumono solo come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

*

4.1) DIVISIONE FABBRICATO AGRICOLO ESISTENTE

Come da Provvedimento del 09/04/2014 del G.E. Dott.ssa Arianna De



Martino, il C.T.U. ha predisposto un progetto di divisione del fabbricato esistente sulle rate di terreno individuate al C.T. del comune di Castiglione del Lago (PG) al Foglio n° 23, attuali part. n° 32-1192, corrispondenti agli immobili individuati ai numeri 2-6-7 della presente relazione peritale.

La divisione può essere possibile come ristrutturazione di edificio esistente per la costituzione di due distinte unità immobiliari indipendenti e sarà autorizzata dal Comune di Castiglione del Lago mediante la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire intestata e controfirmata da entrambi gli attuali soggetti proprietari.

Si valutano i costi presunti, da definire in dettaglio al momento della realizzazione della divisione del fabbricato esistente attualmente indiviso e in proprietà dell'ESECUTATA MICHELI MARGHERITA e Morini Carla, secondo l'Elenco prezzi 2024 dei lavori edili della Regione dell'Umbria:

C.F. CASTIGLIONE DEL LAGO, Foglio n° 23 part. n° 1192

2.3.20.0 Demolizione di murature

2.3.20.2 Eseguito a mano €/mc 189,00

Tramezzo divisorio mc $9,70 \times [2,75 + (3,60 - 2,75)/2] \times 0,13 \times \text{€/mc } 189,00 = \text{€ } 756,69 =$

Sottofinestra mc $1,00 \times 1,20 \times 0,20 \times \text{€/mc } 189,00 = \text{€ } 45,36 =$

3.2.364.0 Muratura in mattoni forati in laterizio a 6 fori

3.2.364.2 Posti in piano con malta cementizia €/mq 48,00

Tramezzo divisorio mq $9,70 \times [2,75 + (3,60 - 2,75)/2] \times \text{€/mq } 48,00 = \text{€ } 1.478,28 =$

6.1.210 Intonaco grezzo eseguito all'interno

6.1.210.2 Con malta di cemento €/mq 22,90



Intonaco mq $9,70 \times [2,75 + (3,60 - 2,75) / 2] \times 2 \times \text{€/mq } 22,90 = \text{€ } 1.410,53=$

9.2.10 Infisso in ferro €/Kg 10,00

Porta ingresso Kg $1,20 \times 2,10 \times 0,003 \times 7.800 \times \text{€/Kg } 10,00 = \text{€ } 589,68=$

N.P. Impianto elettrico a corpo € 1.000,00=

Sommano € 5.280,54=

I.V.A. 22% € 1.161,72=

LORDO LAVORI € 6.442,26=

N.P. Spese tecniche e amministr. presunte € 2.500,00=

Oneri previdenziali e contributivi 4% € 100,00=

I.V.A. 22% € 572,00=

TOTALE € 9.614,26=

N.P. Oneri urbanistici $(2.836,12 + 187,63 = 3.023,75)$

fino a 6.000,00 – da ridefinire € $3.023,75 \div 6.000,00 =$

TOTALE PRESUNTO € $12.638,01 \div 15.614,26 =$

Per la divisione del fabbricato porcilaia sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia presso il Comune di Castiglione del Lago (PG), con i seguenti costi presunti, da definire nel dettaglio al momento della presentazione.

Pratica urbanistica per divisione, Comune di Castiglione del Lago (PG) € 2.000,00=

Diritti Comune Castiglione del Lago (da definire nel dettaglio) € 200,00=

Sommano Pratica Urbanistica (presunti) € 2.200,00=

oltre contributi previdenziali 4%÷5% e I.V.A. 22%, se dovuta.

* * * * *



Sono state riscontrate le seguenti servitù attive e/o passive sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione:

2-6) TERRENI C.T. Foglio n° 23, particelle n° 32-1192

Servitù attiva di passaggio a piedi e con ogni mezzo sopra una zona di terreno della larghezza di metri lineari sei circa, insistente sulla particella 32 (già 32 rata a) del foglio 23, residua al venditore, servitù che, dipartendosi dalla strada comunale raggiunge la particella 1192 (già 32 rata b, già 235-1016-1017).

* * * * *

La presente relazione peritale è da considerarsi ad annullamento ed integrale sostituzione della precedente relazione peritale del 30/08/2011, relativamente ai seguenti punti DA CONSIDERARSI NON PIU' VALIDI:

2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI B)-B1) pag. 26-27-28, sostituita integralmente dal punto 2) a pag. 8-9 della presente Relazione Peritale;

PROGETTO DIVISIONE PORCILAIA Fg. 23, part. n° 32-235-1016-1017 pag. 69

All. 25 1/2 – Copia Tav. 0 – Relazione tecnico illustrativa

All. 26 1/3 – Copia Tav. 1 – Pianta e sezioni stato attuale;

All. 27 1/3 – Copia Tav. 2 – Pianta e sezioni stato di progetto;

All. 28 1/3 – Copia Tav. 3 – Pianta e sezioni stato sovrapposto;

All. 29 1/3 – Copia Tav. 4 – Computo metrico estimativo opere e calcolo degli oneri urbanistici;

allegati redatti dal C.T.U. nella stesura della relazione peritale del 30/08/2011, esaminati, verificati e vidimati per la regolarità



urbanistica in una pre-istruttoria svolta all'epoca dal medesimo con i tecnici comunali presso gli uffici della Sezione Urbanistica del Comune di Castiglione del Lago (PG), che hanno attestato la fattibilità della divisibilità del fabbricato rurale e ne hanno quantificato gli oneri urbanistici di legge, che sono ANNULLATI E NON PIU' VALIDI, da redigere ex-novo nella reale conformazione planimetrica attuale della parte di immobile di proprietà dell'ESECUTATA " " A secondo la pratica DOCFA del 10/07/2025, ovvero secondo la conformazione di progetto per il diverso nuovo utilizzo del fabbricato.

* * * * *

5) CONCLUSIONI

LOTTO NUMERO 2

C.T. CASTIGLIONE DEL LAGO, Foglio n° 23 part. n° 32

a) Terreno agricolo superficie di mq 12.650, QUERCETO U

VALORE TERRENI € 25.000,00 (euro venticinquemila/00),

C.F. CASTIGLIONE DEL LAGO, Foglio n° 23 part. n° 1192

C.T. CASTIGLIONE DEL LAGO, Foglio n° 23 part. n° 1192

b)+c) Fabbricato agricolo e pertinenze

VALORE MANUFATTO E PERTINENZE € 31.000,00 (euro trentunomila/00).

*

VALORE LOTTO 2 € 56.000,00(euro cinquantaseimila/00).



Le valutazioni sopra espresse assumono solo come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

*

DIVISIONE FABBRICATO AGRICOLO ESISTENTE

C.F. CASTIGLIONE DEL LAGO, Foglio n° 23 part. n° 1192

TOTALE PRESUNTO COSTI € 12.638,01÷15.614,26=

Per la divisione del fabbricato porcilaia sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia presso il Comune di Castiglione del Lago (PG), con i seguenti costi presunti, da definire nel dettaglio al momento della presentazione.

Pratica urbanistica per divisione, Comune di Castiglione del Lago (PG) € 2.000,00=

Diritti Comune Castiglione del Lago (da definire nel dettaglio) € 200,00=

Sommano Pratica Urbanistica (presunti) € 2.200,00=

oltre contributi previdenziali 4%÷5% e I.V.A. 22%, se dovuta.

*

I beni immobili oggetto di pignoramento sono attualmente intestati a:

2-6 TERRENI C.T. Foglio n° 23, particelle n° 32-1192

7 FABBRICATO C.F. Foglio n° 23, particella n° 1192

- L'ESECUTATA

Comune di Castiglione del Lago (PG), per 1/1 dei diritti della piena proprietà,

IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI con il coniuge



a acquistati come bene personale.

Sono state riscontrate le seguenti servitù attive e/o passive sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione:

2-6) TERRENI C.T. Foglio n° 23, particelle n° 32-1192

Servitù attiva di passaggio a piedi e con ogni mezzo sopra una zona di terreno della larghezza di metri lineari sei circa, insistente sulla particella 32 (già 32 rata a) del foglio 23, residuata al venditore, servitù che, dipartendosi dalla strada comunale raggiunge la particella 1192 (già 32 rata b, già 235-1016-1017).

* * * * *

La presente relazione peritale è da considerarsi ad annullamento ed integrale sostituzione della precedente relazione peritale del 30/08/2011, relativamente ai seguenti punti DA CONSIDERARSI NON PIU' VALIDI:

2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI B)-B1) pag. 26-27-28, sostituita integralmente dal punto 2) a pag. 8-9 della presente Relazione Peritale;

PROGETTO DIVISIONE PORCILAIA Fg. 23, part. n° 32-235-1016-1017 pag. 69

All. 25 1/2 – Copia Tav. 0 – Relazione tecnico illustrativa
All. 26 1/3 – Copia Tav. 1 – Pianta e sezioni stato attuale;
All. 27 1/3 – Copia Tav. 2 – Pianta e sezioni stato di progetto;
All. 28 1/3 – Copia Tav. 3 – Pianta e sezioni stato sovrapposto;
All. 29 1/3 – Copia Tav. 4 – Computo metrico estimativo opere e calcolo degli oneri urbanistici;
allegati redatti dal C.T.U. nella stesura della relazione peritale del



30/08/2011, esaminati, verificati e vidimati per la regolarità urbanistica in una pre-istruttoria svolta all'epoca dal medesimo con i tecnici comunali presso gli uffici della Sezione Urbanistica del Comune di Castiglione del Lago (PG), che hanno attestato la fattibilità della divisibilità del fabbricato rurale e ne hanno quantificato gli oneri urbanistici di legge, che sono ANNULLATI E NON PIU' VALIDI, da redigere ex-novo nella reale conformazione planimetrica attuale della parte di immobile di proprietà dell'ESECUTATA secondo la pratica DOCFA del 10/07/2025, ovvero secondo la conformazione di progetto per il diverso nuovo utilizzo del fabbricato.

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Eugenio Lentini tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, lì 14 Luglio 2025

Il C.T.U.

Ing. Eugenio Lentini



Allegati che fanno parte integrante della presente relazione peritale:

- Documentazione fotografica sopralluogo 03/05/2025 e 10/06/2025;
- Documentazione fotografica sopralluogo 19/06/2025;
- 1. Trasmissione PEC del 02/05/2025, del C.T.U. al Custode Giudiziario I.V.G. Perugia, conferma accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento di Lotto 2 in località Bertoni del Vocabolo Piana del Comune di Castiglione del Lago (PG) per il giorno 03/05/2025;
- 2. Trasmissione PEC del 10/06/2025, del C.T.U. al Custode Giudiziario I.V.G. Perugia, comunicazione accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento di Lotto 2 in località Bertoni del Vocabolo Piana del Comune di Castiglione del Lago (PG) per il giorno 10/06/2025;
- 3. Trasmissione PEC del 19/06/2025, del C.T.U. al Custode Giudiziario I.V.G. Perugia, comunicazione accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento di Lotto 2 in località Bertoni del Vocabolo Piana del Comune di Castiglione del Lago (PG) per il giorno 19/06/2025;
- 4. 1-3 - Istanza di proroga termini e rettifica dell'attuale planimetria catastale del C.T.U. al G.E., autorizzate dal G.E. lo stesso giorno;
- 5. 1-14 - Visure catastali superate, mappa catastale e visure catastali superate degli immobili soppressi a seguito delle variazioni catastali eseguite presumibilmente d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate;
- 6. 1/9 - Mappa e visure catastali aggiornate degli immobili a seguito



delle variazioni catastali eseguite presumibilmente d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate;

7. 1-7 - Pratica DOCFA autorizzata dal G.E. per l'aggiornamento della planimetria catastale a rettifica della precedente;
8. 1-4 - Planimetria catastale e visura catastale aggiornata dell'immobile fabbricato a seguito della presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria;
9. 1-2 - Tabella misurazione immobili Listino dei prezzi degli immobili I° Trimestre 2025;
10. Valori Listino dei prezzi degli immobili I° Trimestre 2025.



