

Dott. Ing. Berardino Buonforte

Via Thaon de Revel n° 2 – 06128 Perugia

Tel. e Fax 075/5006398 – Cell. 347-1044001

e-mail: berardino.buonforte@tin.it

pec: berardino.buonforte@ingpec.eu

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Procedura esecutiva n°218/2024 + 242/2024 R.G. Es. del Tribunale Civile di Perugia - GE Dott. S. Fioroni;

Promossa da:

BCC NPLS 2021 S.r.l. – (Creditore), società unipersonale con sede legale in Via V. Alfieri n. 1 Conegliano, codice fiscale e P.Iva 05249530261 e per essa quale mandataria **DO VALUE SpA** con sede legale in Verona, via dell'Agricoltura n.7, codice fiscale n. 00390840239, partita IVA n. 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Patalini, C.F. PTLLCU59H07A045G
PEC: luca.patalini@avvocatiperugiapec.it;

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. – (Creditore) con sede legale in Via Santa Brigida n. 39 Napoli, codice fiscale e partita IVA n. 05828330638 e per essa quale mandataria **CRIBIS CREDIT MANAGEMENT Srl**, rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Fioretti, C.F. FRT NDR 60S17 H501 Q
PEC: andrea.fioretti@realpec.it;

SCHICCHI MAURIZIO – (Creditore intervenuto) nato a Cortona (Ar), il 30.01.1959, C.F. SCHMRZ59A30D077B, ivi residente in Farneta, C.S., 13, titolare dell'omonima azienda agricola, P.I. 02074940517, rappresentato e difeso dall'Avv. Gabriele Zampagni, C.F. ZMPGRL76B20C319Q
PEC: avvgabrielezampagni@puntopec.it;

Agenzia delle entrate-Riscossione – (Creditore intervenuto), con sede legale in via Giuseppe Grezar, 14 – 00142 Roma, codice fiscale e partita IVA: 13756881002;

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – (Creditore iscritto non intervenuto), con sede legale in Piazza Salimbeni 3 - 53100 Siena, codice fiscale: 00884060526.

contro:

1. [REDACTED]
[REDACTED];

2. [REDACTED]
[REDACTED].

* * * * *

A seguito della nomina disposta dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Sara Fioroni, il giorno 14.10.2024 il sottoscritto dott. Ing. Berardino Buonforte formulava il giuramento di rito di *“Bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli”* al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, e riceveva l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio.

Prima di ogni altra attività controllava la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c..

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti di inizio delle operazioni peritali (ALL. 1), il sottoscritto CTU redigeva la presente relazione in conformità a quanto chiesto dal Giudice dell'Esecuzione, provvedendo:

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

pag. 9

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano,

eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo

pag. 16

- 3) 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***

pag. 18

- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata***

pag. 20

- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione - vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine 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)***

pag. 20

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

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

ordinarie);

- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- d. eventuali cause in corso*

pag. 28

- 7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente***

pag. 28

- 8) 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85 e n° 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;***

pag. 31

- 9) *ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini*

pag. 32

- 10) *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)” con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub. 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare 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, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione, e per gli impianti la loro rispondenza alla 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.)*

pag. 35

- 11) *ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato di 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 l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi, in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura*

limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente

pag. 37

12) *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*

pag. 40

13) *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

Allegati

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

- a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del

termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

*- ad inviare copia della la relazione 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'articolo 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.*

Nello stesso termine sino a 30 giorni 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 file 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 dalle fotografie, con appositi oscuramenti);*
- gli allegati alla 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 ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).*

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

*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 G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante 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 acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata.

Il Giudice dell'esecuzione fissava l'udienza il giorno 23 settembre 2025.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Sintesi cronologica delle operazioni peritali:

Il sottoscritto C.T.U., in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Tramite comunicazione PEC e posta raccomandata, comunicava alle parti di iniziare le operazioni peritali il giorno 14/11/2024 alle ore 14.30, presso i beni immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Castiglione del Lago (PG), Località La Villa n.23 (ALL. 1)

Nel luogo, nel giorno e all'ora prestabilita, alla presenza della sig.ra [REDACTED], ivi residente, si dava inizio alle operazioni peritali eseguendo un sopralluogo generale dei beni, tra loro adiacenti, e del contesto urbano in cui sono inseriti, rinviando ad altra data l'effettuazione di rilievi puntuali di maggior dettaglio.

Ulteriori sopralluoghi sono stati eseguiti in data 14/12/2025, 18/01/2025 e in data 12/4/2025 alla presenza dei sigg. [REDACTED], coniugi tra loro.

Esaminati gli atti del procedimento, eseguiti gli accertamenti dovuti ed acquisita la documentazione necessaria presso gli uffici del Catasto, dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, presso l'Archivio Notarile, nonché presso il Comune di Castiglione del Lago (PG), è possibile riportare quanto segue in ottemperanza all'incarico ricevuto.

RELAZIONE PERITALE

- Risposta al quesito di cui al punto 1).

Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 218/2024 R.G. Es. Imm. a cui è stata riunita la procedura n. 242/2024 del Tribunale di Perugia, afferisce a fabbricati e a terreni tra loro confinanti ubicati in località La Villa nel Castiglione del Lago (PG), così individuati catastalmente.

NB: Si premette che il Diritto di proprietà riferita ai beni Immobili n.1, 2, 3 e 5 che seguono, riportato nella documentazione agli atti del Catasto e allegata alla presente perizia, non corrisponde alla esatta individuazione degli intestatari di tale diritto. I proprietari sono i sigg. [REDACTED] Marena come indicato al **Punto 3) "Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali"**.

Di seguito le indicazioni presenti in Catasto:

Fabbricati:

Bene immobile n. 1:

Rif. catastali: Catasto Fabbricati - Foglio n° 81, particella n° 169 - sub 2
Cat. catastale: C/6 – Garage
Classe: 2
Consistenza: 49 mq
Rendita: € 43,02
Dati di Superficie: Totale 60 mq
Indirizzo: Località La Villa Piano S1 – T.

Intestati a:

[REDACTED];
Diritto di proprietà per 1/1.

Bene immobile n. 2:

Rif. catastali: Catasto Fabbricati - Foglio n° 81, particella n° 169 - sub 3
Cat. catastale: C/2 – magazzini e locali deposito
Classe: 2
Consistenza: 131 mq
Rendita: € 169,14
Dati di Superficie: Totale 174 mq
Indirizzo: Località La Villa Piano T– 1.

Intestati a:

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1.

Bene immobile n. 3:

Rif. catastali: Catasto Fabbricati - Foglio n° 81, particella n° 169 - sub 4
Cat. catastale: A/3 – abitazioni di tipo economico
Classe: 2
Consistenza: 11,5 vani
Rendita: € 498,90
Dati di Superficie: Totale 272 mq Totale escluse aree scoperte 268 mq
Indirizzo: Località La Villa Piano S1 – T– 1.

Intestati a:

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1.

Bene immobile n. 4:

Rif. catastali: Catasto Fabbricati - Foglio n° 81, particella n° 169 - sub 5
Cat. catastale: C/1 – negozi e le botteghe
Classe: 4
Consistenza: 60 mq
Rendita: € 638,34
Dati di Superficie: Totale 56 mq
Indirizzo: Località La Villa Piano S1 –1.

NB: Parte integrante del bene è il terreno di pertinenza individuato al Catasto Terreni al Fg. 81 part. 225: *Particella con destinazione: AREA RURALE - Superficie: 70 mq*

Intestati a:

[REDACTED];

Diritto di proprietà per 1/2.

[REDACTED];

Diritto di proprietà per 1/2. Regime: bene personale.

Bene immobile n. 5:

Rif. catastali: Catasto Fabbricati - Foglio n° 81, particella n° 169 - sub 7

Cat. catastale: C/2 – magazzini e locali deposito

Classe: 3

Consistenza: 30 mq

Rendita: € 46,48

Dati di Superficie: Totale 35 mq

Indirizzo: Località La Villa Piano T.

Intestati a:

[REDACTED];

Diritto di proprietà per 1/2.

[REDACTED];

Diritto di proprietà per 1/2. Regime: bene personale.

Bene immobile n. 6:

Rif. catastali: Catasto Fabbricati - Foglio n° 81, particella n° 169 - sub 8

Bene comune non censibile.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio n° 81, particella n° 169

Indirizzo: Località La Villa Piano T.

(SUPERFICIE 2.970 MQ)

Terreni:

Bene immobile n. 1:

Rif. catastali: Catasto Terreni - Foglio n° 81, particella n° 162

Superficie: 320 mq

Particella divisa in 2 porzioni: AA di 300 mq

AB di 20 mq

Reddito dominicale: € 1,32 (AA € 1,24 – AB € 0,08)

Reddito agrario: € 1,40 (AA € 1,32 – AB € 0,08)

Intestati a:

1. [REDACTED]
[REDACTED].

Diritto di proprietà per 1/2.

2. [REDACTED]
[REDACTED].

Diritto di proprietà per 1/2.

Bene immobile n. 2:

Rif. catastali: Catasto Terreni - Foglio n° 81, particella n° 163

Superficie: 646 mq

Reddito dominicale: € 2,67

Reddito agrario: € 2,84

Intestati a:

1. [REDACTED]
[REDACTED].

Diritto di proprietà per 1/2.

[REDACTED]
[REDACTED].

Diritto Di Usufrutto.

(PERSONA DECEDUTA NELL'ANNO 2001)

3. [REDACTED]
[REDACTED].

Diritto di proprietà per 1/2.

Bene immobile n. 3:

Rif. catastali: Catasto Terreni - Foglio n° 81, particella n° 164

Superficie: 760 mq

Reddito dominicale: € 3,14

Reddito agrario: € 3,34

Intestati a:

1. [REDACTED]
[REDACTED].

Diritto di proprietà per 1/2.

2. [REDACTED]
[REDACTED].

Diritto di proprietà per 1/2.

Bene immobile n. 4:

Rif. catastali: Catasto Terreni - Foglio n° 81, particella n° 165
Superficie: 9.720 mq
Particella divisa in 2 porzioni: AA di 7.357 mq
AB di 2.363 mq

Reddito dominicale: € 39,55 (AA € 30,40 – AB € 9,15)

Reddito agrario: € 38,40 (AA € 32,30 – AB € 6,10)

Intestati a:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2.

2. [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2.

Bene immobile n. 5:

Rif. catastali: Catasto Terreni - Foglio n° 81, particella n° 166
Superficie: 4.090 mq
Reddito dominicale: € 16,90
Reddito agrario: € 16,90

Intestati a:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2.

2. [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2.

Bene immobile n. 6:

Rif. catastali: Catasto Terreni - Foglio n° 81, particella n° 167
Superficie: 1.730 mq
Particella divisa in 2 porzioni: AA di 219 mq
AB di 1.511 mq

Reddito dominicale: € 6,75 (AA € 0,90 – AB € 5,85)

Reddito agrario: € 4,80 (AA € 0,90 – AB € 3,90)

Intestati a:

1. [REDACTED]
[REDACTED].

Diritto di proprietà per 1/2.

2. [REDACTED]
[REDACTED].

Diritto di proprietà per 1/2.

Bene immobile n. 7:

Rif. catastali: Catasto Terreni - Foglio n° 81, particella n° 168

Superficie: 590 mq

Particella divisa in 2 porzioni: AA di 400 mq

AB di 190 mq

Reddito dominicale: € 2,44 (AA € 1,65 – AB € 0,79)

Reddito agrario: € 2,55 (AA € 1,76 – AB € 0,79)

Intestati a:

1. [REDACTED]
[REDACTED].

Diritto di proprietà per 1/2.

2. [REDACTED]
[REDACTED].

Diritto di proprietà per 1/2.

Bene immobile n. 8:

Rif. catastali: Catasto Terreni - Foglio n° 81, particella n° 226

Superficie: 270 mq

Particella divisa in 2 porzioni: AA di 188 mq

AB di 82 mq

Reddito dominicale: € 1,10 (AA € 0,78 – AB € 0,32)

Reddito agrario: € 0,99 (AA € 0,78 – AB € 0,21)

Intestati a:

1. [REDACTED]
[REDACTED].

Diritto di proprietà per 1/2.

2. [REDACTED]
[REDACTED].
Diritto di proprietà per 1/2.

Bene immobile n. 9:

Rif. catastali: Catasto Terreni - Foglio n° 81, particella n° 231

Superficie: 470 mq

Particella divisa in 2 porzioni: AA di 400 mq
AB di 70 mq

Reddito dominicale: € 1,64 (AA € 1,55 – AB € 0,09)

Reddito agrario: € 1,08 (AA € 1,03 – AB € 0,05)

Intestati a:

1. [REDACTED]
[REDACTED].
Diritto di proprietà per 1/2.

2. [REDACTED]
[REDACTED].
Diritto di proprietà per 1/2.

Bene immobile n. 10:

Rif. catastali: Catasto Terreni - Foglio n° 81, particella n° 638

Superficie: 59 mq

Particella con qualità: area rurale

Intestati a:

1. [REDACTED]
[REDACTED].
Diritto di proprietà per 1/2.

2. [REDACTED]
[REDACTED].
Diritto di proprietà per 1/2.

Bene immobile n. 11:

Rif. catastali: Catasto Terreni - Foglio n° 81, particella n° 639

Superficie: 5 mq

Particella con qualità: area rurale

Intestati a:

1. [REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/2.

2. [REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/2.

Bene immobile n. 12:

Rif. catastali: Catasto Terreni - Foglio n° 81, particella n° 640

Superficie: 3.057 mq

Particella divisa in 2 porzioni: AA di 2.980 mq
AB di 77 mq

Reddito dominicale: € 12,61 (AA € 12,31 – AB € 0,30)

Reddito agrario: € 13,28 (AA € 13,08 – AB € 0,20)

Intestati a:

1. [REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/2.

2. [REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/2.

Si allegano le visure storiche degli immobili, la porzione di mappa catastale e le planimetrie dei fabbricati (ALL. 2).

* * * * *

Risposta al quesito di cui al punto 2):

2.1 Elencazione sommaria e descrizione sintetica dei beni

Oggetto della presente procedura sono appezzamenti di terreno ad uso agricolo e fabbricati rurali connessi all'attività svolta: una casa colonica, un rimessaggio per macchine operatrici, serre solari, strutture per il ricovero degli animali ed ambienti destinati alla lavorazione e conservazione dei prodotti derivati, magazzini e depositi vari, ed un piccolo fabbricato ad uso commerciale adibito alla rivendita di piante e fiori. Tutti i beni sono situati in Località La Villa,

zona periferica e poco urbanizzata del Comune di Castiglione del Lago (PG).

Il compendio si sviluppa lungo un leggero declivio, che dalla strada provinciale 301 "Pozzuolo" da cui è possibile accedere, degrada dolcemente verso valle. Confina con altri terreni agricoli di proprietà Marchetti verso valle, a monte con la SP 301 "Pozzuolo", con terreni di proprietà Andreoli, Mariottini, Di Prospero e Fusco, su più lati.

Le particelle di terreno oggetto della presente procedura sono tra loro confinanti si estendono complessivamente su di una superficie di 24.757 mq. Le particelle di terreno realmente coltivate occupano una superficie di circa 21.653 mq, le altre particelle sono di fatto aree rurali.

In gran parte coltivati a seminativo, sono presenti alcuni alberi da frutto e circa 100 alberi di ulivo su terreno ben esposto e curato. Per la natura del terreno e la conformazione del territorio, la zona risulta ricca di falde imbrifere come attesta la presenza di un pozzo che ha sempre garantito la presenza d'acqua anche nei periodi più siccitosi.

Foto nn.: 1-2-3-4

I fabbricati, connessi all'attività agricola, sono a breve distanza l'uno dall'altro ed insistono tutti sulla particella di terreno Fg. 81 part. 169 (sub. 8 del Catasto Fabbricati), quale ente comune.

Fanno parte del compendio:

- Una casa colonica di circa 380 mq su tre piani di cui uno seminterrato, realizzato ante 1967, in discreto stato di conservazione seppure necessiti di importanti interventi di manutenzione per la presenza di alcune lesioni, infiltrazioni, umidità di risalita, ecc...;

Foto nn. 5 – 6 – 7 – 8 - 9

- Un piccolo edificio isolato ad uso commerciale realizzato agli inizi degli anni 80 del secolo scorso di circa 75 mq su due piani di pari superficie, tra loro collegati da scala a chiocciola interna. Il piano seminterrato è un deposito di piante e fiori. Al piano terra vi è la rivendita vera e propria. Sempre al piano terra e in aderenza all'edificio, è stata realizzata una serra con pannelli di policarbonato e profili metallici.

Foto nn. 10 – 11 - 12

- Una struttura di circa 90 mq per il rimessaggio delle macchine agricole;

Foto nn. 13 - 14

- Un fabbricato di 240 mq destinato al ricovero degli animali da allevamento con ambienti connessi alla lavorazione dei prodotti derivati, depositi, magazzini, ecc.

Foto nn.. 15 - 16

2.2 Caratteristiche e destinazione della zona

“La Villa” o “La Villa Cartoni” è il toponimo di una località periferica del territorio comunale di Castiglione del Lago (PG) da cui dista circa otto chilometri, e circa un chilometro, o poco più, dal confine con la Regione Toscana (ed in particolare il territorio del Comune di Chiusi ed al Lago omonimo). È un territorio caratterizzato da una moltitudine di terreni agricoli, prevalentemente afferenti ad aziende agrarie, ma anche da casolari sparsi, agriturismi diffusamente presenti nella zona e ville private. Il centro abitato più vicino è quello di “Gioiella”, una frazione del Comune di Castiglione del Lago da cui dista poco più di un chilometro.

Il territorio è attraversato da strade poderali ed interpoderali (o vicinali), per l'accesso a fondi agricoli o per collegare diverse proprietà private, e dalla strada Provinciale 301 “Pozzuolo” che, tra l'altro, lambisce il compendio in trattazione.

Per le sue precipue caratteristiche, ma anche per le potenzialità edilizie (attraverso la preliminare approvazione da parte del Comune di un Piano di Recupero) e per la sua posizione all'interno del territorio, gli immobili ed il compendio nel suo insieme, rivestono un discreto interesse commerciale.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 3)

Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali

I beni immobili in trattazione risultano nella piena proprietà del sig. [REDACTED] oppure, in comproprietà con [REDACTED].

I diritti di proprietà derivano da atti di donazione o per successione legittima come di seguito indicato.

1. Per quanto riguarda i beni:

	Destinazione d'uso	Fg.	part.	sub.
Fabbricati	Autorimessa	81	169	2
	Magazzino	81	169	3
	Abitazione	81	169	4

		81	162	
		81	163	
		81	164	
		81	165	
		81	166	
		81	167	
		81	168	
		81	226	
		81	231	
		81	638*	
		81	639*	
		81	640**	
	Terreni			

(*) Da frazionamento del terreno di cui al Fg. 81 part. 237

(**) Da frazionamento del terreno di cui Fg. 81 part. 162

Questi beni sono di proprietà, di [REDACTED] a seguito di donazione del 03/10/1988 effettuata dai genitori di [REDACTED], ovvero da [REDACTED] [REDACTED], a favore del figlio e della sua coniuge, [REDACTED], tra loro in regime di comunione dei beni.

Riferimento:

Reg. Gen. 19881 - Reg. Part. 13897 del 31/10/1988. Notaio Dott. Giuseppe Ventura (ALL3);

2. Per quanto riguarda i beni:

	Destinazione d'uso	Fg.	part.	sub.
Fabbricati	Negozio e magazzino	81	169	5
		81	225*	

(*) Terreno di pertinenza del fabbricato

appartengono a [REDACTED] per la piena proprietà 1/1.

Riferimenti:

- Per 1/2 della piena proprietà per successione legittima a [REDACTED] deceduto in data 18/09/2010. Denuncia di successione trascritta al Reg. Gen.30705 – Reg. Part. 20982 del 15/12/2011 (ALL. 4).
- Per 1/2 della piena proprietà, per donazione di [REDACTED]. Reg. Gen. 13528 – Reg. Part. 10213 del 25/06/2025. Atto Notaio Grazia Cherubini in data 22/06/2015 (ALL. 5);

3. Per quanto riguarda il bene:

	Destinazione d'uso	Fg.	part.	sub.
Fabbricato	Serra	81	169	7

appartiene per 1/2 a [REDACTED] e per 1/2 a [REDACTED], in regime di comunione legale.

Riferimenti:

- Per 1/2 della piena proprietà per successione legittima a [REDACTED] deceduto in data 18/09/2010. Denuncia di successione trascritta al Reg. Gen.30705 – Reg. Part. 20982 del 15/12/2011 (ALL. 4).
- Per 1/2 della piena proprietà per donazione di [REDACTED]. Reg. Gen. 13528 – Reg. Part. 10213. Notaio Grazia Cherubini in data 22/06/2015 (ALL.5).

4. Il terreno individuato al Catasto Terreni al Foglio 81 part. 169 (Catasto Fabbricati: Foglio 81 part. 169 sub. 8) è un bene comune non censibile.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 4)

Stato di possesso o di occupazione dei beni

Durante il sopralluogo del 18/07/2024 e successivi, l'edificio residenziale e gli altri fabbricati del compendio sono risultati essere nel possesso ed utilizzati dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] ivi residenti.

Sugli immobili non risulta essere presente alcun contratto di locazione, comodato d'uso o altro, come da attestazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia del 15/07/2025, la quale segnala la possibilità di una tardiva o mancata comunicazione di proroga della locazione di un fondo rustico il cui contratto aveva scadenza 31/12/2020 (ALL. 7).

In merito a questa possibilità, i proprietari hanno confermato l'effettiva conclusione del contratto alla scadenza prevista.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 5)

Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene:

Alla data del 19/06/2025, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Agenzia delle Entrate

– Direzione provinciale di Perugia, sui fabbricati individuati al Catasto al Foglio 81 part. 169 sub: 2-3-4, risultano presenti le seguenti formalità (ALL.8):

5.1 Iscrizione del 06/03/1998.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Reg. Part. 733 - Reg. Gen. 4353.

5.2 Iscrizione del 12/01/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Reg. Part. 222 - Reg. Gen. 1203
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2264 del 14/09/2012 (restrizione di beni);
2. Iscrizione n. 3903 del 15/11/2024

5.3 Iscrizione del 01/12/2005.

SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99
Reg. Part. 10920 - Reg. Gen. 40529.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 365 del 19/01/2006 (cancellazione totale)

5.4 Iscrizione del 27/01/2010.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Reg. Part. 410 - Reg. Gen. 2269.

5.5 Iscrizione del 08/10/2010.

EQUITALIA UMBRIA SPA
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99
Reg. Part. 5786 - Reg. Gen. 26711
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3169 del 12/12/2012 (restrizione di beni);
2. Annotazione n. 2161 del 11/04/2023 (cancellazione totale)

5.6 Iscrizione del 16/05/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
Reg. Part. 1732 - Reg. Gen. 12064

5.7 Trascrizione del 06/09/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Reg. Part. 15617 - Reg. Gen. 21902

5.8 Iscrizione del 19/07/2022.

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Reg. Part. 3038 - Reg. Gen. 21790

5.9 Trascrizione del 10/09/2024.

CORTE DI APPELLO DI PERUGIA
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Reg. Part. 18814 - Reg. Gen. 25265

5.10 Trascrizione del 18/09/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Reg. Part. 19301 - Reg. Gen. 25965

5.11 Iscrizione del 15/11/2024.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Reg. Part. 3903 - Reg. Gen. 32500
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 222 del 2005

Sul fabbricato individuato al Catasto al Foglio 81 part. 169 sub: 5, risultano presenti le seguenti
formalità (ALL.8):

5.1 Iscrizione del 12/01/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Reg. Part. 222 - Reg. Gen. 1203
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2264 del 14/09/2012 (restrizione di beni);
2. Iscrizione n. 3903 del 15/11/2024

5.2 Iscrizione del 01/12/2005.

SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e
D.LGS. 46/99
Reg. Part. 10920 - Reg. Gen. 40529.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 365 del 19/01/2006 (cancellazione totale)

5.3 Trascrizione del 15/12/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Reg. Part. 20982 - Reg. Gen. 30705.

5.4 Trascrizione del 25/06/2015

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
Reg. Part. 10213 - Reg. Gen. 13528

5.5 Iscrizione del 16/05/2018.

TRIBUNALE DI AREZZO
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
Reg. Part. 1732 - Reg. Gen. 12064

5.6 Trascrizione del 06/09/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Reg. Part. 15617 - Reg. Gen. 21902

5.8 Iscrizione del 19/07/2022.

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di
addebito esecutivo
Reg. Part. 3038 - Reg. Gen. 21790

5.9 Trascrizione del 28/11/2023.

TRIBUNALE DI PERUGIA
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Reg. Part. 24023 - Reg. Gen. 33278

5.10 Trascrizione del 18/09/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Reg. Part. 19301 - Reg. Gen. 25965

5.11 Iscrizione del 15/11/2024.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Reg. Part. 3903 - Reg. Gen. 32500
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 222 del 2005

Sul fabbricato individuato al Catasto al Foglio 81 part. 169 sub: 7, risultano presenti le seguenti
formalità (ALL.8):

5.1 Trascrizione del 25/06/2015

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
Reg. Part. 10213 - Reg. Gen. 13528.

5.2 Iscrizione del 16/05/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
Reg. Part. 1732 - Reg. Gen. 12064

5.3 Trascrizione del 06/09/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Reg. Part. 15617 - Reg. Gen. 21902

5.4 Trascrizione del 24/09/2020.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Reg. Part. 13793 - Reg. Gen. 20321

5.5 Iscrizione del 19/07/2022.

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di
addebito esecutivo
Reg. Part. 3038 - Reg. Gen. 21790

5.6 Trascrizione del 28/11/2023.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Reg. Part. 24023- Reg. Gen. 33278

5.7 Trascrizione del 18/09/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Reg. Part. 19301 - Reg. Gen. 25965

5.8 Iscrizione del 15/11/2024.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Reg. Part. 3903 - Reg. Gen. 32500
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 222 del 2005

Sul bene individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 81 part. 169 sub: 8, risulta presente la
seguente formalità (ALL.8):

5.1 Trascrizione del 18/09/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Reg. Part. 19301 - Reg. Gen. 25965

Sui terreni individuati al Catasto al Foglio 81 part. 162-168-226-231, risultano presenti le seguenti formalità (ALL.8):

5.1 Iscrizione del 12/01/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Reg. Part. 222 - Reg. Gen. 1203

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2264 del 14/09/2012 (restrizione di beni);
2. Iscrizione n. 3903 del 15/11/2024

5.2 Iscrizione del 01/12/2005.

SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99

Reg. Part. 10920 - Reg. Gen. 40529.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 365 del 19/01/2006 (cancellazione totale)

5.3 Iscrizione del 08/10/2010

EQUITALIA UMBRIA SPA

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99

Reg. Part. 5786 - Reg. Gen. 26711

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3169 del 12/12/2012 (restrizione di beni);
2. Annotazione n. 2161 del 11/04/2023 (cancellazione totale)

5.4 Iscrizione del 16/05/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Reg. Part. 1732 - Reg. Gen. 12064

5.5 Trascrizione del 06/09/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Reg. Part. 15617 - Reg. Gen. 21902

5.6 Trascrizione del 18/09/2024.

CORTE DI APPELLO DI PERUGIA

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Reg. Part. 19301 - Reg. Gen. 25965

5.7 Iscrizione del 15/11/2024.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Reg. Part. 3903 - Reg. Gen. 32500

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 222 del 2005

Sul terreno individuato al Catasto al Foglio 81 part. 163, risultano presenti le seguenti formalità (ALL.8):

5.1 Iscrizione del 12/01/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Reg. Part. 222 - Reg. Gen. 1203

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2264 del 14/09/2012 (restrizione di beni);
2. Iscrizione n. 3903 del 15/11/2024

5.2 Iscrizione del 01/12/2005.

SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99

Reg. Part. 10920 - Reg. Gen. 40529.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 365 del 19/01/2006 (cancellazione totale)

5.3 Iscrizione del 08/10/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99

Reg. Part. 5786 - Reg. Gen. 26711

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3169 del 12/12/2012 (restrizione di beni);
2. Annotazione n. 2161 del 11/04/2023 (cancellazione totale)

5.4 Trascrizione del 24/01/2013

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Reg. Part. 1524 - Reg. Gen. 1961

(afferisce ad una servitù di passaggio pedonale e carrabile tra terreni confinanti)

5.5 Iscrizione del 16/05/2018.

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Reg. Part. 1732 - Reg. Gen. 12064

5.6 Trascrizione del 06/09/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Reg. Part. 15617 - Reg. Gen. 21902

5.7 Trascrizione del 18/09/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Reg. Part. 19301 - Reg. Gen. 25965

5.8 Iscrizione del 15/11/2024.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Reg. Part. 3903 - Reg. Gen. 32500

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 222 del 2005

Sui terreni individuati al Catasto al Foglio 81 part. 164-165-166-167, risultano presenti le seguenti formalità (ALL.8):

5.1 Iscrizione del 12/01/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Reg. Part. 222 - Reg. Gen. 1203

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2264 del 14/09/2012 (restrizione di beni);
2. Iscrizione n. 3903 del 15/11/2024

5.2 Iscrizione del 01/12/2005.

SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99

Reg. Part. 10920 - Reg. Gen. 40529.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 365 del 19/01/2006 (cancellazione totale)

5.3 Iscrizione del 08/10/2010

EQUITANIA UMBRIA SPA

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99

Reg. Part. 5786 - Reg. Gen. 26711

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3169 del 12/12/2012 (restrizione di beni);
2. Annotazione n. 2161 del 11/04/2023 (cancellazione totale)

5.4 Iscrizione del 16/05/2018.

TRIBUNALE DI AREZZO

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Reg. Part. 1732 - Reg. Gen. 12064

5.5 Trascrizione del 06/09/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Reg. Part. 15617 - Reg. Gen. 21902

5.6 Iscrizione del 19/07/2022.

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Reg. Part. 3038 - Reg. Gen. 21790

5.7 Trascrizione del 18/09/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Reg. Part. 19301 - Reg. Gen. 25965

5.8 Iscrizione del 15/11/2024.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Reg. Part. 3903 - Reg. Gen. 32500

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 222 del 2005

Sul bene individuato al Catasto Terreni al Foglio 81 part. 169, risultano presenti le seguenti

formalità (ALL.8):

5.1 Iscrizione del 12/01/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Reg. Part. 222 - Reg. Gen. 1203

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2264 del 14/09/2012 (restrizione di beni);
2. Iscrizione n. 3903 del 15/11/2024

5.2 Iscrizione del 01/12/2005.

SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99

Reg. Part. 10920 - Reg. Gen. 40529.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 365 del 19/01/2006 (cancellazione totale)

5.3 Trascrizione del 24/01/2013

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Reg. Part. 1524 - Reg. Gen. 1961

(afferisce ad una servitù di passaggio pedonale e carrabile tra terreni confinanti)

5.4 Iscrizione del 15/11/2024.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Reg. Part. 3903 - Reg. Gen. 32500

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 222 del 2005

Sui terreni individuati al Catasto al Foglio 81 part. 638 e 639, risultano presenti le seguenti
formalità (ALL.8):

5.1 Trascrizione del 24/01/2013

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Reg. Part. 1524 - Reg. Gen. 1961

(afferisce ad una servitù di passaggio pedonale e carrabile tra terreni confinanti)

5.2 Iscrizione del 16/05/2018.

TRIBUNALE DI AREZZO

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Reg. Part. 1732 - Reg. Gen. 12064

5.3 Trascrizione del 06/09/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Reg. Part. 15617 - Reg. Gen. 21902

5.4 Trascrizione del 18/09/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Reg. Part. 19301 - Reg. Gen. 25965

5.5 Iscrizione del 15/11/2024.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Reg. Part. 3903 - Reg. Gen. 32500

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 222 del 2005

Sul terreno individuato al Catasto al Foglio 81 part. 640, risultano presenti le seguenti formalità
(ALL.8):

5.1 Trascrizione del 24/01/2013

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Reg. Part. 1524 - Reg. Gen. 1961

(afferisce ad una servitù di passaggio pedonale e carrabile tra terreni confinanti)

5.2 Iscrizione del 16/05/2018.

TRIBUNALE DI AREZZO

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Reg. Part. 1732 - Reg. Gen. 12064

5.3 Trascrizione del 06/09/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.4 Iscrizione del 19/07/2022.

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di
addebito esecutivo
Reg. Part. 3038 - Reg. Gen. 21790

5.5 Trascrizione del 18/09/2024.

CORTE DI APPELLO DI PERUGIA
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Reg. Part. 19301 - Reg. Gen. 25965

5.6 Iscrizione del 15/11/2024.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Reg. Part. 3903 - Reg. Gen. 32500
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 222 del 2005

Si precisa che negli Atti di donazione, permuta o vendita dei terreni citati e allegati alla presente
perizia, sono riportate alcune servitù a beneficio delle parti.

A tal fine si allega l'atto dell'anno 1976 a cura del notaio Paolo Biavati, con cui il sig. [REDACTED]
[REDACTED] riceve in permuta i terreni da cui hanno avuto origine le attuali particelle oggetto della
presente procedura, in cui sono riportate dette servitù (ALL. 6).

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 6)

Eventuali spese di gestione, ordinarie e straordinarie

Non risultano esservi spese programmate e non si riscontra la necessità di eseguire interventi
che vadano oltre l'ordinaria manutenzione.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 7)

Individuazione precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

1. Per quanto riguarda i seguenti beni:

	Destinazione d'uso	Fg.	part.	sub.
		81	169	2
		81	169	3
Fabbricati		81	169	4

Terreni		81	162	
		81	163	
		81	164	
		81	165	
		81	166	
		81	167	
		81	168	
		81	226	
		81	231	
		81	638*	
		81	639*	
		81	640**	

(*) Da frazionamento del terreno di cui al Fg. 81 part. 237

(**) Da frazionamento del terreno di cui Fg. 81 part. 162

dal 03/10/1988 ad oggi,

appartengono, quale proprietà indivisa, ai coniugi [REDACTED] tra loro in regime di comunione dei beni.

Riferimento:

Atto di donazione del 03/10/1988 da parte di [REDACTED],
trascritto in data 31/10/1988:

Reg. Gen. 19881 - Reg. Part. 13897. Notaio Dott. Giuseppe Ventura (ALL.3);

2. Per quanto riguarda i seguenti beni:

	Destinazione d'uso	Fg.	part.	sub.
Fabbricati	Negozi e magazzino	81	169	5
		81	225*	

(*) Terreno di pertinenza del fabbricato

dal 22/06/2015 ad oggi

appartengono a [REDACTED] per la piena proprietà 1/1.

Riferimenti:

- Per 1/2 della piena proprietà, per donazione di [REDACTED]. Reg. Gen. 13528 – Reg. Part. 10213 del 25/06/2025. Atto Notaio Grazia Cherubini in data 22/06/2015 (ALL. 5);
- Per 1/2 della piena proprietà per successione legittima a [REDACTED] deceduto in

data 18/09/2010. Denuncia di successione trascritta al Reg. Gen.30705 – Reg. Part. 20982 del 15/12/2011 (ALL. 4).

dal 18/09/2010 al 22/06/2015 appartengono in parti uguali a [REDACTED] [REDACTED] per successione legittima a [REDACTED] deceduto in data 18/09/2010 (denuncia di successione 2111 vol. 9990 registrata a Perugia il 19/09/2011 e trascritta a Perugia il 15/12/2011 al n. 20982 di formalità).

Dalla realizzazione del fabbricato (anno 1987) fino al 18/09/2010 appartengono a [REDACTED] [REDACTED] nato a Paciano il 19/07/1929 e deceduto in data 18/09/2010.

3. Per quanto riguarda i seguenti beni:

	Destinazione d'uso	Fg.	part.	sub.
Fabbricati	Serra	81	169	7

dal 22/06/2015 ad oggi

appartengono a [REDACTED], in regime di comunione legale.

Riferimenti:

- Per 1/2 della piena proprietà a [REDACTED] per successione legittima a [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data 18/09/2010 (denuncia di successione 2111 vol. 9990 registrata a Perugia il 19/09/2011 e trascritta a Perugia il 15/12/2011 al n. 20982 di formalità (ALL. 4);
- Per 1/2 della piena proprietà a [REDACTED] per donazione di [REDACTED]. Reg. Gen. 13528 – Reg. Part. 10213. Notaio Grazia Cherubini in data 22/06/2015 (ALL.5);

dal 18/09/2010 al 22/06/2015 appartengono in parti uguali a [REDACTED] [REDACTED] per successione legittima a [REDACTED] deceduto in data 18/09/2010 (denuncia di successione 2111 vol. 9990 registrata a Perugia il 19/09/2011 e trascritta a Perugia il 15/12/2011 al n. 20982 di formalità).

Dalla realizzazione fino al 18/09/2010 appartengono a [REDACTED]

[REDACTED] nato a Paciano il 19/07/1929 e deceduto in data 18/09/2010.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 8)

8.1 Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

La verifica degli atti depositati presso il Comune di Castiglione del Lago tesa ad ottenere informazioni sui titoli abilitativi rilasciati per l'attività edificatoria effettuata nel tempo, non ha prodotto molti risultati.

L'edificio residenziale risulta realizzato prima dell'anno 1967, ovvero senza la necessità di acquisire una propedeutica concessione edilizia. Gli altri fabbricati di epoca successiva e ad esclusione del fabbricato ad uso commerciale cui al Fg. 81 part. 5, sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in difformità agli stessi e per i quali furono avviate pratiche di condono in sanatoria nell'anno 1985, ad oggi non tutte definite.

Questi i titoli edilizi rilasciati dal Comune:

- Concessione edilizia n. 139/67 rilasciata per la realizzazione di una porcilaia, di una rimessa per macchine agricole e di una concimaia (ALL.9.1);
- Pratica di condono edilizio n. 2215 non ancora definita, al fine di sanare l'ampliamento effettuato in assenza di Licenza edilizia della porcilaia realizzata con la C.E. 139/67 per la realizzazione di ambienti uso artigianale (ALL.9.2);
- Pratica di condono edilizio n. 2302-85 a seguito della realizzazione in assenza di Licenza edilizia di un deposito per fiori (ALL.9.3);
- Pratica di condono edilizio n. 2448-85 riferita ad un box in lamiera, successivamente demolito così come il deposito fiori condonato con la pratica n. 2302-85: dichiarazione inserita nella pratica dall'allora proprietario [REDACTED] e appurato dallo scrivente durante i sopralluoghi (ALL.9.4);
- Concessione Edilizia n. 28/87 prot. 2600 rilasciata dal Comune di Castiglione del Lago in data 25/06/1987 per la realizzazione di un fabbricato adibito al deposito e alla rivendita di fiori, ed altri piccoli manufatti e volumetrie (ALL.9.5).

8.2 Esistenza di opere abusive e loro sanabilità

Nel corso dei vari sopralluoghi effettuati, sono state eseguite misurazioni a campione per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi ai pochi elaborati grafici progettuali disponibili, depositati in atti presso il Comune di Castiglione del Lago, parti integranti delle pratiche edilizie presentate per il rilascio di titoli abilitativi, anche in sanatoria.

Sono state rilevate lievi di difformità, per lo più interne, comunque tutte sanabili.

Da contatti con il Comune, risultano sanabili anche le difformità e i volumi realizzati in assenza di Licenza edilizia e per le quali fu presentata la pratica di condono n. 2215 (pratica non è ancora definita).

Si è potuto riscontrare una sostanziale conformità dei fabbricati agli elaborati depositati presso il Catasto.

. * * * * *

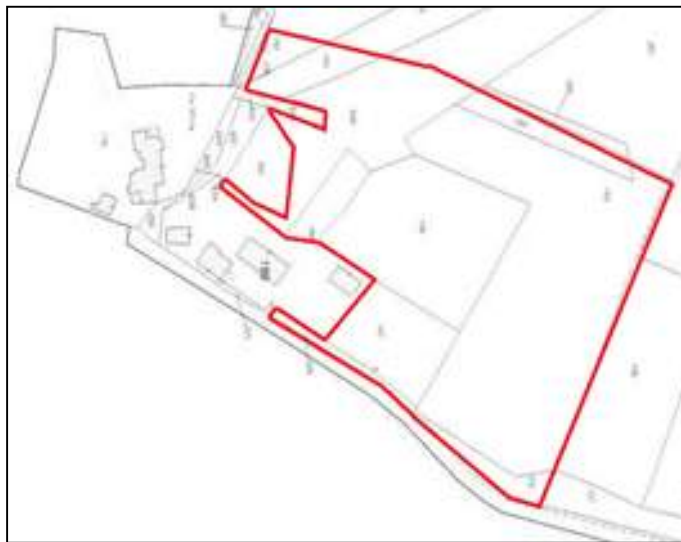
- Risposta al quesito di cui al punto 9)

Opportunità di vendita in uno o più lotti

Si ritiene che i beni immobili oggetto della presente procedura possano avere maggiore interesse commerciale attraverso la formazione di n. 2 lotti di vendita: un lotto che comprenda la totalità dei terreni agricoli ed un lotto costituito da tutti i fabbricati che insistono sulla particella di terreno Fg. 81 part. 169 sub 8 (bene comune non censibile) e le due particelle limitrofe: Fg. 81 part. 638 e 639. La particella di terreno Fg.81 sub. 225 è anch'essa ricompresa nel lotto n.2 in quanto pertinenza del Fabbricato adibito alla vendita (Fg.81 part. 169 sub. 5).

Nello specifico:

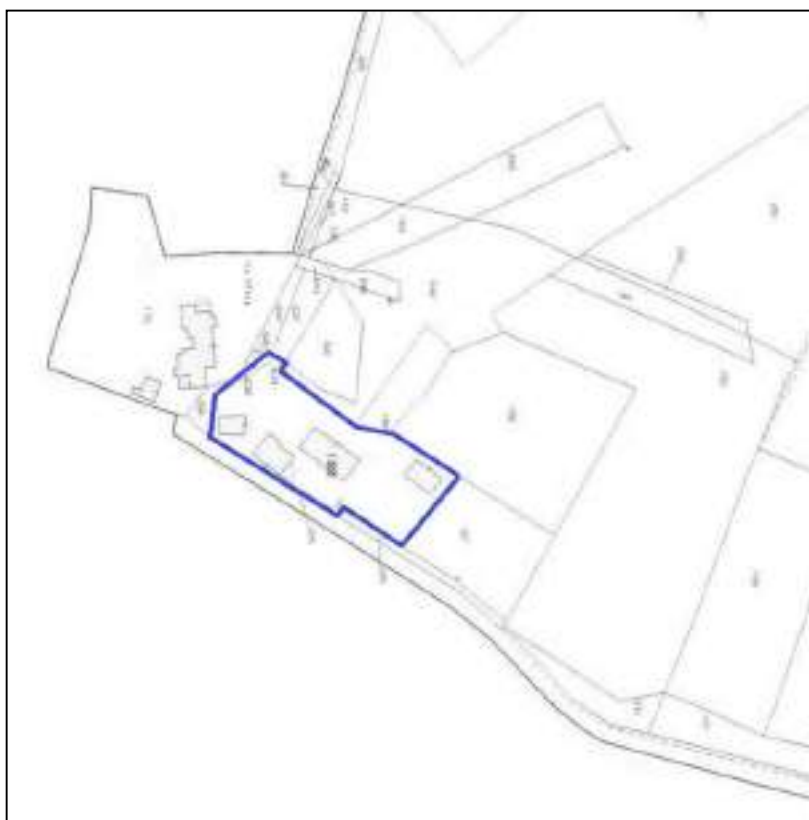
Lotto 1 costituito da: n. 10 particelle di terreno coltivato



Fg.	Particella	superficie mq
81	162	320
81	163	646
81	164	760
81	165	9.720
81	166	4.090
81	167	1.730
81	168	590
81	226	270
81	231	470
81	640	3.057

Superficie complessiva 21.653 mq

Lotto 2 costituito da: n.4 fabbricati, dalla particella di terreno su cui insistono detti fabbricati quale ente comune e da n. 2 particelle di terreno limitrofe ed una particella di terreno quale pertinenza di un fabbricato (Fg.81 part. 169 sub. 5)



Fabbricato n. 1

Destinazione d'uso	Fg.	Part.	sub.	Piano	Sup. mq	H m	Volume mc
Residenza	81	169	4	-1S	57,8	2,4	1.000 Valore arr.to
				Terra	125,4	3	
				Primo	99,3	3	
				soffitta	99,3	1	

Fabbricato n. 2

Destinazione d'uso	Fg.	Part.	sub.	Piano	Sup. mq	H m	Volume mc
Autorimessa	81	169	2	Terra	206,4	2,7	700 Valore arr.to
Magazzino	81	169	3				
Porcilaia	81	169	4				
Magazzino	81	169	3	Primo	55	2,5	

Fabbricato n. 3

Destinazione d'uso	Fg.	Part.	sub.	Piano	Sup. mq	H m	Volume mc
Rimessa attrezzi agricoli	81	169	4	Terra	88,8	3,6	320 Valore arr.to

Fabbricato n. 4

Destinazione d'uso	Fg.	Part.	sub.	Piano	Sup. mq	H m	Volume mc
Deposito	81	169	5	-1S	37,23	2,5	200
Negozi	81	169		Terra	37,23	3	Valore arr.to

Volumetria complessiva 2.220 mc

Terreno

	Fg.	Particella	Sup. mq
Area rurale (pertinenza)	81	225	70
Area rurale	81	638	59
Area rurale	81	639	5
Bene comune non censibile	81	169- sub 8	2.970

Superficie complessiva 3.104 mq

NB: Misure indicative basate su elaborati catastali o in atti del Comune. Misure, superfici e volumi al lordo dello spessore delle pareti esterne e dei solai.

Non viene considerata la volumetria della serra adiacente al punto vendita, in quanto realizzata con struttura removibile e non soggetta a permesso a costruire, né indicata negli elaborati progettuali depositata in atti al Comune.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 10)

Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto n. 1

Lotto di terreno agricolo della superficie complessiva di 21.653 mq destinato in parte a seminativo, in parte ad uliveto ed in parte a pascolo arborato.

Situato in località La Villa Cartoni, lungo un leggero declivio soleggiato e ben esposto.

A forma vagamente rettangolare, confina a monte con la strada provinciale 301 da cui è possibile accedervi anche con mezzi agricoli, a valle e su altro lato confina con appezzamenti di terreno coltivato, separati da spazi necessari al transito delle macchine agricole. Su altro lato confina con lotti di terreno edificati.

Sono presenti alcuni alberi da frutto e circa 100 piante di alberi di ulivo per lo più raggruppate nella particella 167 a confine con la strada provinciale.

Per il tipo e per le caratteristiche morfologiche del terreno, una falda imbriferà consente al pozzo presente all'interno del lotto di avere disponibilità di acqua anche nei periodi più siccitosi.

Foto nn.: 1-2-3-4

Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto n. 2

Compendio costituito da terreni tra loro limitrofi e fabbricati con varia destinazione d'uso, realizzati in momenti diversi nella seconda metà del secolo scorso. In particolare:

1. Fabbricato ad uso residenziale su tre livelli per complessivi 380 mq così composto:
 - Al piano seminterrato: due cantine, una centrale termica ed una autorimessa;
 - Al piano terra: ingresso, cucina, camera, pranzo soggiorno e servizi;
 - Al piano primo: quattro camere da letto, terrazzo e servizi.

Il piano terra ed il primo piano sono tra loro collegati da una scala interna.

Vi è inoltre una soffitta non praticabile.

Realizzato in muratura mista. Pareti in muratura intonacate e tinteggiate o parzialmente rivestite in ceramica nei bagni e in cucina. Pavimento realizzato in battuto di cemento al piano seminterrato, con mattonelle ceramiche al piano terra ed in legno al piano superiore riservato alla zona notte. Infissi per lo più in legno. Finestre a vetro singolo.

Altezze utili interne: piano seminterrato H= 2,20 m - Piani Terra e primo H= 2,70 m

La residenza è dotata di impianto elettrico.

L'acqua utilizzata deriva da pozzo (per uso alimentare viene acquistata).

L'impianto termico è costituito da una caldaia a gas allacciata ad un serbatoio esterno.

L'impianto fognario è a dispersione (con fossa biologica).

Il fabbricato è in discreto stato di conservazione ma presenta importanti tracce di umidità e alcune lesioni strutturali. Finiture per lo più coeve con la realizzazione dell'edificio.

Foto nn. 5 – 6 – 7 – 8 - 9

2. Fabbricato ad uso commerciale su due livelli per complessivi 90 mq così composto:

- Al piano seminterrato: unico ambiente ad uso deposito;
- Al Piano terra: unico ambiente ad uso rivendita di piante e fiori con adiacente serra solare.

I due piani sono tra loro collegati da una scala a chiocciola interna.

Altezze utili interne: piano seminterrato H= 2,20 m – Piano Terra H= 2,75 m

Rivestito all'esterno con mattoncini a facciavista, copertura piana con al centro una presa di luce realizzata con infisso a forma piramidale. Dotata di impianto elettrico idrico e di scarico a dispersione per le acque reflue.

Adiacente alla rivendita vi è al piano terra una serra solare di circa 35 Mq realizzata con struttura in acciaio e pannelli in polycarbonato. Altezza variabile da 2,40 m a 3,40 m.

Foto nn. 10 – 11 -12

3. Fabbricato destinato al rimessaggio dei mezzi agricoli, su di un unico livello di circa 90 mq di superficie. Altezza max 3,90 m.

Realizzato con struttura in acciaio e tamponatura in mattoni. Copertura con pannelli in eternit.

Si presenta di discreto stato di conservazione ed ancora idoneo per la sua funzione ma con la necessità di rimozione del manto di copertura anche per la rottura di alcuni tegoli della falda.

Foto nn. 13 - 14

4. Fabbricato destinato all'allevamento degli animali e alla lavorazione dei prodotti derivati, distribuito su due livelli per complessivi 240 mq così composto:

Al piano seminterrato: porcilaia, cella frigo, depositi vari anche ad uso officina, serra di circa 210 mq;

Al piano terra: magazzino di circa 30 mq;

Realizzata in muratura mista, in parte intonacata e tinteggiata all'esterno e all'interno. Infissi per lo più in legno con alcune chiusure esterne in metallo.

In gran parte in disuso. Oggi gli spazi sono per lo più utilizzati come deposito.

Foto nn. 15 - 16

Area esterna:

Parte del compendio è un lotto di terreno di circa 3.100 mq tra superficie coperta e scoperta, quale bene comune ai fabbricati di cui sopra, in parte pianeggiante ed in parte in leggera pendenza nella zona a confine con la strada provinciale 301 da cui si accede.

In parte asfaltata ed in parte in terra battuta, l'area viene utilizzata per il transito delle vetture dei proprietari e dei confinanti residenti, per il parcheggio veicolare temporaneo di coloro che si fermano per accedere alla rivendita di piante e fiori.

NB:

MISURE, SUPERFICI E VOLUMETRIE INDICATIVE RILEVATE DA GRAFICI CATASTALI O DI PROGETTO - VERIFICATE A CAMPIONE IN SEDE DI SOPRALLUOGO O STIMATE

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 11)

Su valore di mercato dei beni immobili

Premesso che il sottoscritto ritiene che i fabbricati, per la loro destinazione e per lo stato manutentivo, non rivestano molto interesse per il mercato immobiliare, che invece potrebbe derivare dal recupero della loro volumetria. Infatti, attraverso la redazione di un preliminare Piano di Recupero approvato dal Comune, sarà possibile procedere con la demolizione di tutti i fabbricati (escludendo l'edificio commerciale, se ritenuto opportuno dai futuri acquirenti) e realizzando una o più unità residenziali o con altra destinazione assentita.

Secondo questo criterio, è possibile procedere nella valutazione dei due compendi attraverso la comparazione con i prezzi di mercato di beni analoghi presenti nel circondario, ovvero:

- Per il Lotto n. 1 determinando un valore medio di vendita dei terreni agricoli e ragguagliando tale valore alla superficie del lotto in questione;
- Per il Lotto n. 2 attraverso il valore medio di vendita di terreni edificabili e comparando tale

valore con la superficie che potrebbe potenzialmente realizzarsi attraverso un Piano di Recupero delle volumetrie presenti, nel rispetto di quanto previsto nel PRG e riportato nel Certificato di destinazione Urbanistica allegato (ALL. 10).

In merito a quest'ultimo punto si ribadisce che non è ancora conclusa la pratica di condono edilizio n. 2215-85. Interpellato l'Ufficio tecnico comunale, risulta che non vi sono condizioni ostative alla sua positiva definizione.

Tutto ciò premesso, si riportano di seguito le superfici dei terreni coltivati per il lotto n. 1 e le volumetrie dei fabbricati del lotto n. 2 desunte dagli elaborati grafici forniti dal Comune o dal Catasto, verificate a campione dallo scrivente e da verificare nel dettaglio in fase di redazione del "Piano di Recupero".

Lotto n. 1

Determinazione del valore mediante stima comparativa

Si procede di seguito nel determinare il prezzo medio di vendita di terreni agricoli con analoghe caratteristiche, presenti in zona:

Importo	Superficie mq	€/mq	Località
64.000,00 €	32.000	2,00	Gioiella
25.000,00 €	4.900	5,10	Casamaggiore - Lungo strada provinciale 301 - Pozzuolo
620.000,00 €	260.000	2,38	Castiglione del Lago
74.000,00 €	61.890	1,20 €	Gioiella

In questo caso si reputa corretto prendere in considerazione ed effettuare la media dei valori sopra riportati:

Somma degli importi di compravendita: € 783.000,00

Somma delle superfici interessate: 358.790 mq

Valore medio = € 783.000,00/358.790 = 2,18 €/mq

Tale valore viene arrotondato per eccesso a € 2,50/mq in considerazione dei comodi di cui beneficia il terreno ovvero presenza costante di acqua e facilità di accesso dalla strada provinciale.

Tale valore unitario sarà assunto quale riferimento per determinare il valore del lotto in trattazione.

Valore del terreno = $2,5 \text{ €/mq} \times 21.653 \text{ mq} = \text{€ } 54.132,00$

A detto valore si dovrà aggiungere il valore delle piante di ulivo, stimabili in € 150 per ogni albero di ulivo presente, per cui avremo:

Valore uliveto: $\text{€}150/\text{cad.} \times 100 = 15.000,00$

Valore = $\text{€ } 54.132,00 + \text{€ } 15.000 = \text{€ } 69.132,00$

Valore assunto del Lotto n. 1 = € 69.000,00 (Valore arrotondato alle migliaia di euro)

Lotto n. 2

Determinazione del valore mediante stima comparativa

Si procede di seguito nel determinare il prezzo medio di vendita di terreni edificabili con analoghe caratteristiche, attualmente presenti nel circondario.

Importo	Superficie edif. mq	€/mq	Località
62.000,00 €	172	360	Lopi-Badia
52.000,00 €	112	464	Vaiano
70.000,00 €	170	411	Vaiano
70.000,00 €	170	411	Castiglione del Lago - periferia
43.000,00 €	120	358	Bracacci

In questo caso si reputa corretto prendere in considerazione ed effettuare la media dei valori sopra riportati:

Somma degli importi di compravendita: € 297.000,00

Somma delle superfici edificabili: 744 mq

Valore medio di riferimento = $\text{€ } 297.000,00/744 = 399 \text{ €/mq}$

Volumetria teoricamente edificabile attraverso un Piano di Recupero= 2.220 mc

Considerando un'altezza media di 3 m, avremo una superficie edificabile di $2.220/3 = 740 \text{ mq}$

Valore del lotto di vendita= 399 €/mq x 740 mq = € 295.260 a cui detrarre il costo per demolizione dei fabbricati e smaltimento delle macerie valutabile in € 20/mc, ovvero pari a 2.220 mc x 20 €/mc= € 44.400

Valore = € 295.260,00 - € 44.400,00 = € 250.860,00

Valore del Lotto n. 2 = € 251.000,00 (Valore arrotondato alle migliaia di euro)

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 12)

a) Valutazione eventuali quote indivise

Non sono presenti quote indivise oltre a quelle sopra indicate.

b) Eventuale comoda divisibilità dei beni

Come sopra esposto, si reputa che il compendio rivesta maggiore interesse per il mercato immobiliare costituendo n. 2 lotti: uno costituito dai terreni agricoli e l'altro dalla vendita di tutti i fabbricati al fine di sfruttarne la cubatura per una nuova edificazione.

Entrambi i lotti si caratterizzano per alcuni aspetti che influiscono positivamente nella determinazione del loro valore e quindi della loro attrattiva commerciale:

- Adiacenza alla strada provinciale;
- Pozzo con costante presenza di acqua;
- Buona esposizione ed orientamento.
- Vicinanza a centri abitati.

Sia il lotto n. 1 che il lotto n. 2 possono essere frazionati in un numero maggiore lotti di minore consistenza, il primo in termini di superficie, il secondo in termini di volumetria da recuperare.

* * * * *

Quanto sopra in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Perugia, lì 18 Agosto 2025

Il C.T.U.

dott. Ing. Berardino Buonforte

ALLEGATI:

1. Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali;
2. Visure, mappa e planimetrie catastali;
3. Atto di donazione: formalità Reg. Gen. 19881 - Reg. Part. 13897 del 31/10/1988;
4. Successione legittima: formalità Reg. Gen. 30705 – Reg. Part. 20982 del 15/12/2011;
5. Atto di donazione: Reg. Gen. 13528 – Reg. Part. 10213 del 25/06/2025;
6. Atto di permuta: Reg. Gen. 15028 – Reg. Part. 11997 del 25/10/1976;
7. Agenzia delle Entrate: dichiarazione assenza contratti registrati;
8. Formalità;
9. Pratiche edilizie Comune di Castiglione del Lago;
10. Certificato di destinazione Urbanistica;
11. Documentazione fotografica.