
TRIBUNALE DI PERUGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

R.G. Es. N° 272/2024

Promossa da:

PURPLE SPV S.r.l.

(Avv.ti Marco Pesenti ed Margherita Domenegotti)

Contro:



Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Andrea Maria Pappalardo

Iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Perugia al n° 883

Iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2446

Cod. Fisc. PPPNRM73T08Z133M - Part. IVA 02628850543

Via Piscille n. 6/A - 06126 Perugia

Cell. 349.63.85.232

E-mail: andreamaria.pappalardo@gmail.com

PEC: a.pappalardo@epap.conafpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Andrea Maria Pappalardo, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 883 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2446, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia, Via Piscille n. 6/A, in data 02.12.2024 veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed invitato ad accettare l'incarico e prestare giuramento entro dieci giorni dalla nomina, mediante le modalità telematiche.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, allo scrivente veniva posto il seguente quesito.

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

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

3) provveda quindi:

- *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;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'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; ... omissis ...

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

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

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

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

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

d. eventuali cause in corso;

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

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o



aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 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, a fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti. Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

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



procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

- a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate



anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizie, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente. Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

*- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della 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; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli***



di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E. della intenzione di procedere all'accesso forzoso;
- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni peritali in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della



relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis dip. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; ... omissis ...

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

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, esaminava gli atti del procedimento per verificarne la completezza ed eseguiva tutte le operazioni ritenute necessarie per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- acquisire informazioni utili per l'acquirente;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa in riferimento ai beni ed ai soggetti interessati dalla procedura.

In particolare, in data 05.12.2024 accedeva al sistema telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, acquisendo la documentazione catastale aggiornata in riferimento agli immobili pignorati.

In data 06.12.2024 richiedeva presso gli Archivi Notarili di Perugia e



Arezzo copia degli atti di provenienza relativi ai beni oggetto di stima.

In data 16.12.2024 comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 27.01.2025 alle ore 9:50 presso gli immobili pignorati.

In data 27.01.2025, di concerto con il Custode, procedeva all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi, riscontrando evidenti difformità rispetto alle planimetrie catastali; il sottoscritto si riservava pertanto di effettuare un secondo sopralluogo una volta eseguite le necessarie indagini di natura edilizia ed urbanistica. Sempre in fase di sopralluogo, lo scrivente accertava altresì che i beni pignorati costituivano parte di un compendio di maggiore consistenza comprendente, oltre agli immobili in esame, ulteriori terreni agricoli sui quali insistevano le corsie carrabili che garantivano l'accesso e la mobilità all'interno del compendio medesimo. Emergeva pertanto che i beni oggetto di stima, separatamente dai suddetti terreni, risultavano interclusi.

In data 28.01.2025 depositava istanza presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari rappresentando le suddette circostanze e rimanendo in attesa di decisione da parte del G.E. in merito alla prosecuzione delle operazioni peritali.

In data 29.01.2025, letta l'istanza, il Giudice adito comunicava allo scrivente di proseguire le operazioni peritali essendo facoltà del procedente di pignorare eventualmente gli altri beni facenti parte del compendio immobiliare.

In pari data il sottoscritto presentava istanza all'Agenzia delle Entrate -



Direzione Provinciale di Perugia, volta alla verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, relativi ai beni oggetto di stima; in data 12.02.2025 l'Agenzia forniva le informazioni richieste, indicando altresì che uno dei contratti individuati risultava registrato presso l'Ufficio Territoriale di Civitavecchia.

In data 30.01.2025 lo scrivente reperiva presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Tuoro sul Trasimeno copia del Certificato Cumulativo di Residenza e Stato di famiglia relativo all'Amministratore Unico e Legale Rappresentante p.t. della Società esecutata.

In data 14.02.2025 presentava istanza all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Civitavecchia volta alla richiesta del suddetto contratto; in data 14.04.2025 l'Agenzia forniva copia del documento.

In data 04.03.2025, previa richiesta di accesso ai documenti amministrativi depositata in data 29.01.2025, accedeva presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuoro sul Trasimeno per reperire la documentazione tecnico-amministrativa richiesta.

In data 12.03.2025 richiedeva un appuntamento presso il suddetto Ufficio Tecnico al fine di accertare la sanabilità delle difformità emerse al momento del sopralluogo.

In data 18.03.2025 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuoro sul Trasimeno esponendo le problematiche riscontrate al tecnico preposto, il quale si riservava di effettuare le opportune verifiche e ricercare documentazione eventualmente non rinvenuta a seguito della richiesta di accesso agli atti.



In data 26.03.2025, avvalendosi dell'ausilio di un collaboratore, eseguiva i necessari rilievi tecnici presso gli immobili in esame, accompagnati da un'accurata documentazione fotografica, provvedendo successivamente alla restituzione grafica dello stato attuale dei luoghi.

In data 02.04.2025 il funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tuoro sul Trasimeno comunicava allo scrivente di aver rinvenuto ulteriori titoli abilitativi riguardanti gli immobili in esame e assicurava che avrebbe provveduto in tempi brevi a mettere a disposizione le relative pratiche.

In data 16.04.2025, presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricercava recenti atti di compravendita relativi ad immobili ubicati a breve distanza dalla zona in esame ed aventi caratteristiche e destinazione simili al compendio in questione, da utilizzare come comparabili per esprimere il giudizio di stima.

In data 30.04.2025 richiedeva presso il Comune di Tuoro sul Trasimeno il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili in esame; in data 27.05.2025 l'ente rilasciava copia del documento richiesto.

In data 26.05.2025 si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuoro sul Trasimeno ottenendo da parte del responsabile tecnico le risultanze dell'accertamento eseguito circa la sanabilità delle difformità rilevate.

In data 09.06.2025 sempre presso il suddetto Ufficio Tecnico acquisiva copia dell'ulteriore documentazione edilizia rinvenuta.



Il sottoscritto, ritenuto di avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva alla stesura dello stesso, articolandolo per chiarezza espositiva come segue.

1. INDIVUAZIONE DEI BENI	pag. 13
1.1. Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari	pag. 13
1.2. Identificazione catastale	pag. 13
1.3. Descrizione sintetica degli immobili	pag. 14
2. PROPRIETÀ E DIRITTI	pag. 15
2.1. Attuali proprietari di diritti	pag. 15
2.2. Provenienza ventennale	pag. 15
2.3. Stato di possesso	pag. 16
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 18
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 18
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura	pag. 18
4. ALTRE INFORMAZIONI UTILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 20
4.1. Posizioni ed oneri condominiali	pag. 20
5. INDAGINI URBANISTICHE	pag. 20
5.1. Pratica edilizia	pag. 20
5.2. Agibilità	pag. 22
5.3. Giudizio di conformità catastale ed urbanistica	pag. 22
6. FORMAZIONE DEI LOTTI	pag. 27
7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI	pag. 27
8. CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA	pag. 34



* * * *

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**1.1. Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici****Registri Immobiliari**

Dall'esame della Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato ipocatastale, redatta ai sensi della Legge n. 302/1998 dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 30.10.2024, l'espropriazione forzata in oggetto risulta colpire i diritti di piena proprietà in capo alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] su:

- abitazione in villino sita in Comune di Tuoro sul Trasimeno, Loc. Levate, snc e censita al C.F. di detto Comune al Fg. 18, Part. 62, Sub. 2, Cat. A/7, Cons. 12 vani, piani T-1-2;
- autorimessa sita in Comune di Turo sul Trasimeno, Loc. Levate, snc e distinta al C.F. di detto Comune al Fg. 18, Part. 62, Sub. 3, Cat. C/6, Cons. 100 mq, piano S1;
- autorimessa sita in Comune di Turo sul Trasimeno, Loc. Levate, snc e censita al C.F. di detto Comune al Fg. 18, Part. 1402, Cat. C/6, Cons. 67 mq, piano T;
- terreno sito in Comune di Turo sul Trasimeno e distinta al C.T. di detto Comune al Fg. 18, Part. 1249, Cons. 69 are;

1.2. Identificazione catastale

I beni oggetto di valutazione risultano catastalmente censiti nel Comune di Tuoro sul Trasimeno (Codice L466) come di seguito specificato:



CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONSIST.	SUP. TOT.	RENDITA
18	62	2	A/7	2	12 vani	353 m ²	€ 1.208,51
18	62	3	C/6	1	100 m ²	122 m ²	€ 154,94
18	1402	-	C/6	1	67 m ²	86 m ²	€ 103,81

Intestato:

- G.P.G. S.r.l. - Codice fiscale 05679221001 - proprietà 1/1.

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONSIST.	SUP. TOT.	RENDITA
18	62	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE				-

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.	PORZ.	QUALITÀ - CLASSE	SUP.	R. D.	R. A.
18	1249	AA	SEMINATIVO - 3	5.000 m ²	€ 18,08	€ 21,95
18	1249	AB	ULIVETO - 3	1.900 m ²	€ 2,94	€ 0,98

Intestato:

- G.P.G. S.r.l. - Codice fiscale 05679221001 - proprietà 1/1.

FOGLIO	PART.	PORZ.	QUALITÀ - CLASSE	SUP.	R. D.	R. A.
18	62	-	ENTE URBANO	2.261 m ²	-	-
18	1402	-	ENTE URBANO	86 m ²	-	-

1.3. Descrizione sintetica degli immobili

Gli immobili oggetto di stima, siti in Comune di Turo sul Trasimeno, Fraz. Vernazzano, Loc. Levate n. 1, sono rappresentati da casale entrostante corte di pertinenza esclusiva, con annessi fabbricati accessori e piscina, oltre a rata di terreno destinato ad oliveto. Detti immobili costituiscono parte di un compendio di maggiore consistenza comprendente, oltre ai beni in esame, ulteriori terreni agricoli, non



colpiti dal pignoramento, investiti ad uliveto ed in minor misura a vigneto ed in parte sistemati a corsie carrabili e spazi di manovra che garantiscono l'accesso e la mobilità all'interno del complesso stesso.

Gli immobili confinano nell'insieme con: stessa proprietà, mappali 59 e 1250 del foglio 18, salvo altri.

2. PROPRIETÀ E DIRITTI

Dall'esame della Certificazione Notarile, presente in atti, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 30.10.2024, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono.

2.1. Attuali titolari di diritti

- [REDACTED], titolare del diritto di piena proprietà.

2.2. Provenienza ventennale

- La quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile censito al C.T. al Fg. 18 Part. 1249 è pervenuta a [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Paolo Biavati, Notaio in Perugia, del 22.04.2005, Rep. n. 316343/36276, trascritto a Perugia il 18.05.2005 ai nn. 16917/9813 dal [REDACTED]
[REDACTED]
- Al [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile censito al C.T. al Fg. 18 Part. 17 (soppressa originando la Part. 1249) è pervenuta per successione in morte della [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED], registrata presso l'Ufficio del Registro di Perugia il [REDACTED] den. n. [REDACTED], trascritta in data [REDACTED].



ai nn. [REDACTED] devoluta per testamento olografo registrato a Roma il [REDACTED], voltura n. [REDACTED].

N.B. non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

- La quota dell'intero in piena proprietà degli immobili censiti al C.F. al Fg. 18 Part. 62 Subb. 2 e 3 (già Part. 62) e Part. 1402 (già Part. 1023)

è pervenuta a G.P.C. S.r.l. in forza di atto di compravendita rogito

Fabio Milloni, Notaio in Arezzo, del 16.02.2004, Rep. n. 88418/21770,

trascritto ad Arezzo il 11.03.2004 ai nn. 7483/4830 dalle Sig. [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice fiscale

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.3. Stato di possesso

Come attestato dal Certificato Cumulativo di Residenza e Stato di famiglia, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Tuoro sul Trasimeno in data 30.01.2025, al civico 1 di Loc. Levate risulta risiedere il Sig. [REDACTED] Amministratore

Unico e Legale Rappresentante p.t. della Società eseguita [REDACTED]

Tale circostanza è stata accertata anche dallo scrivente all'atto del sopralluogo, allorquando rinveniva nell'immobile il suddetto Sig. [REDACTED]

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento (29.10.2024), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici Territoriali di Perugia e Civitavecchia, in riferimento ai cespiti



- **Contratto di affitto di fondo rustico stipulato a Castiglione del**
Lago il 31.12.2023 e registrato a Perugia in data 08.04.2024 al n. 3457
Serie 3T; affittante [REDACTED]
rappresentata legalmente dal Sig. [REDACTED]
[REDACTED] affittuario [REDACTED]
[REDACTED]
titolare dell'omonima azienda agricola con sede in Tuoro sul
Trasimeno, Loc. Palazzola, [REDACTED], iscritta
alla C.C.I.A.A. della provincia di Perugia in data 24.11.2005 al n.
01426360119; durata anni cinque con decorrenza dal 31.12.2023 e
termine al 31.12.2028. Vengono concessi in locazione i terreni
distinti al C.T. al Fg. 18, Part.Ile 60, 188, 1249, 1399 e 1401 di
superficie complessiva pari ad Ha 5,0863.

Firmato Da: PAPPALARDO ANDREA MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1cf41036402f3396

di detto Comune al Fg. 18, Part. 62, Subb. 2 e 3 e Part. 1402 ed al C.T.

al Fg. 18, Part. lle 30, 188, 1249, 1399 e 1401.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Relativamente ai beni oggetto di stima si evidenziano i seguenti vincoli:

- Costituzione di vincolo di inedificabilità del 26.07.2005 Rep. n. 316915 a rogito Notaio Paolo Biavati, trascritto a Perugia in data 05.08.2005 ai nn. 26989/15836 a favore del Comune di Tuoro sul Trasimeno e contro G.P.G. S.r.l.; detto vincolo è stato posto sui terreni censiti al C.T. al Fg. 18, Part. lle 62 (ex 20/p), 1399 (ex 20/p), 60, 188, 1401 (ex 1023/p), 1402 (ex 1023/p) ed al C.F. al Fg. 18, Part. 62 al fine di realizzare in zona agricola ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale Umbra n. 31/1997 - art. 34 e successive modificazioni ed integrazioni, un annesso agricolo.

- Costituzione di vincolo di destinazione del 26.07.2005 Rep. n. 316915 a rogito Notaio Paolo Biavati, trascritto a Perugia in data 05.08.2005 ai nn. 26990/15837 a favore del Comune di Tuoro sul Trasimeno e contro [REDACTED] relativo all'obbligo di mantenimento della destinazione esclusiva del suddetto annesso agricolo (Fg. 18, Part. 1402) per la durata di anni 20.

3.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati della procedura

Dall'esame della Certificazione Notarile, presente in atti, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 30.10.2024, i beni immobili



pignorati risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto di seguito riportato:

- Ipoteca giudiziale n. 4134 R.P. del 12.05.2007 a favore di Unicredit Banca S.p.A, con sede in Bologna, Codice fiscale 129313201 ed a carico di [REDACTED], sopra generalizzata, per Euro 475.000,00 a garanzia della somma di Euro 413.688, in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna del 03.04.2007 Rep. n. 5161.
- Ipoteca giudiziale n. 9399 R.P. del 20.10.2007 a favore di Banca delle Marche S.p.A, con sede in Ancona, Codice fiscale 013773804 ed a carico di [REDACTED], sopra generalizzata, per Euro 1.500.000,00 a garanzia della somma di Euro 1.188.364,70 in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma del 08.10.2007 Rep. n. 52537.
- Ipoteca legale n. 2328 R.P. del 22.04.2009 a favore di Equitalia Gerit S.p.A, con sede in Roma, Codice fiscale 00410080584 ed a carico di [REDACTED], sopra generalizzata, per Euro 48.058,44 (Euro 24.029,22 di capitale) nascente da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 del 06.04.2009 Rep. n. 111391/97 emesso da Equitalia Gerit S.p.A. [REDACTED]
- Ipoteca legale n. 5092 R.P. del 09.09.2010 a favore di Equitalia Gerit S.p.A, con sede in Roma, Codice fiscale 00410080584 ed a carico di [REDACTED], sopra generalizzata, per Euro 52.769,98 (Euro 26.384,99 di capitale) nascente da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 del 20.08.2010 Rep. n. 119640/97 emesso da Equitalia Gerit S.p.A.



- Ipoteca legale n. 983 R.P. del 07.04.2015 a favore di Equitalia Sud S.p.A, con sede in Roma, Codice fiscale 11210661002 ed a carico di [REDACTED], sopra generalizzata, per Euro 52.273,54 (Euro 26.136,77 di capitale) nascente da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 del 07.04.2015 Rep. n. 3653/9715 emesso da Equitalia Sud S.p.A.
- Verbale di pignoramento immobili n. 22342 R.P. del 29.10.2024 a favore di Purple SPV S.r.l. con sede in Conegliano, C.F. 04846340265 ed a carico di [REDACTED] sopra generalizzata, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 14.10.2024 Rep. n. 3008.

4. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Posizione ed oneri condominiali

Relativamente agli immobili oggetto di stima non risulta costituito alcun condominio, pertanto, nulla si può riferire in merito a tabelle millesimali o spese di gestione di alcun genere.

5. INDAGINI URBANISTICHE

5.1. Pratica edilizia

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuoro sul Trasimeno, in riferimento al compendio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima hanno permesso di reperire i seguenti atti amministrativi:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 07 del 09.03.1995 - Pratica edilizia n. 88/1994 avente ad oggetto: *"recupero e consolidamento di un fabbricato in Tuoro sul Trasimeno, Loc. Le Levate"*;
- Autorizzazione edilizia n. 02/1995 del 06.02.1995 - Prot. n. 5867/94



per *"l'escavazione di un pozzo per uso domestico su terreno situato in Comune di Tuoro sul Trasimeno, Loc. Levate III"*;

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 6454 del 20.09.1996 per *"realizzazione opere interne"*;

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 1376 del 16.02.2001 per *"realizzazione opere interne ad un fabbricato di civile abitazione"*;

- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 9424 del 15.11.2004 per *"realizzazione opere edilizie interne al piano terra di fabbricato di civile abitazione"*;

- Permesso di Costruire n. 38/2005 del 30.06.2005 - Prat. Edilizia n. 103/2004 - Prat. Ambientale n. 116/2004 avente ad oggetto: *"realizzazione opere pertinenziali del fabbricato d'abitazione (garage interrato, piscina, tratto di recinzione, forno e tettoie) ubicato in Voc. Levate III di Vernazzano su terreno distinto catastalmente al Fg. 18, Part.lle 20, 60, 62, 188 e 1023"*;

- Permesso di Costruire n. 50/2005 del 02.09.2005 - Prat. Edilizia n. 102/2004 - Prat. Ambientale n. 115/2004 avente ad oggetto: *"realizzazione di annesso agricolo ubicato in Voc. Levate III di Vernazzano su terreno distinto catastalmente al Fg. 18, Part. 1023"*;

- Permesso in Sanatoria n. 01/2007 del 18.01.2007 - Prat. Edilizia n. 62/2004 - Prat. Ambientale n. 64/2004 avente ad oggetto: *"realizzazione muri di contenimento del terreno e sistemazioni esterne nell'area di pertinenza del fabbricato d'abitazione ubicato in Vocabolo Levate III di Vernazzano su terreno distinto catastalmente al Fg. 18, Part.lle 20, 62 e 1023"*.



5.2. Agibilità

Dalle indagini svolte presso i competenti Uffici comunali per il casale oggetto di stima (Fg. 18, Part. 62/2) risulta essere stata presentata Domanda di abitabilità Prot. n. 6528 del 29.09.1998 a seguito della quale non è stata tuttavia rilasciata alcuna autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

5.3. Giudizio di conformità catastale ed urbanistica

A seguito dei sopralluoghi ed accessi effettuati, relativamente al compendio immobiliare in esame sono state rilevate le seguenti difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Tuoro sul Trasimeno:

➤ Relativamente al casale (Part. 62/2):

Al piano terra:

- realizzazione di bagno e locale tecnico utilizzando parte della superficie del locale destinato a cantina (Foto nn. 26 e 27);
- ampliamento e trasformazione in camera del fondo adiacente alla suddetta cantina (Foto n. 28);
- chiusura porta di comunicazione tra il locale adibito a camera (indicato in planimetria come studio) ed il ripostiglio; creazione di apertura di collegamento tra ripostiglio e soggiorno (Foto n. 19);
- realizzazione di una cucina nel locale destinato a fondo, comunicante con il soggiorno (Foto n. 21).

Al piano primo:

- destinazione a studio del locale identificato come cucina (Foto n. 39).



Al piano secondo sottotetto:

- apertura di una seconda finestra nel locale sottotetto e di finestra ad oblò nel bagno (Foto n. 43).

➤ Relativamente al garage (Part. 62/3):

- larghezza dell'intercapedine perimetrale superiore ai cm 70 consentiti (Foto nn. 51 e 52);
- realizzazione di locale retrostante al garage di superficie pari a mq 18 circa, raggiungibile attraverso l'intercapedine (Foto n. 53);
- realizzazione all'interno del garage di copertura a volta avente altezza interna utile superiore a m 2,40 (Foto nn. 49 e 50);
- creazione di n. 2 aperture di collegamento con l'intercapedine in corrispondenza dell'ingresso.

➤ Relativamente alla rimessa attrezzi (Part. 1402):

- creazione di servizio igienico di superficie pari a mq 2,60 circa (Foto n. 60);
- realizzazione di tettoia addossata sul prospetto nord del fabbricato, realizzata con struttura portante in legno e copertura in coppi e tegole, di superficie pari a mq 15 circa (Foto n. 58);
- assenza dell'apertura prevista a progetto sul prospetto nord dell'edificio.

Sulla corte di pertinenza del casale insistono inoltre due manufatti non accatastati, realizzati in assenza dei necessari permessi, rappresentati da costruzione in muratura mista, destinata a lavanderia (Foto nn. 54 ÷ 56), di mq 7,50 circa, posta in aderenza al muro di contenimento del garage, e tettoia per il ricovero delle autovetture (Foto nn. 11 e 12) di



mq 54 circa, ubicata in prossimità del confine sud e realizzata con struttura portante in legno e copertura in coppi e tegole.

Lo stato attuale dei luoghi viene graficamente rappresentato nelle tavole allegate alla presente relazione (All. 7 ÷ 11).

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuoro sul Trasimeno e sulla base delle valutazioni fornite dal personale tecnico/amministrativo interpellato, relativamente agli interventi sopra descritti è emerso quanto di seguito riportato:

➤ Relativamente al casale (Part. 62/2):

- la diversa distribuzione degli spazi interni ed i cambi di destinazione d'uso sopra indicati, realizzati in assenza dei necessari permessi, risulterebbero sanabili mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria e successivo deposito dell'agibilità;
- l'incremento volumetrico, realizzato al di fuori della sagoma del fabbricato, determinatosi a seguito dell'ampliamento e cambio di destinazione d'uso da fondo a camera del locale sito al piano terra, sarebbe da ritenersi sanabile in quanto compreso nelle tolleranze costruttive previste in base all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001. La sanabilità di detto intervento sarà tuttavia determinabile con certezza solo a seguito della presentazione della pratica di sanatoria e della puntuale analisi e accertamento dell'istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale;
- l'apertura delle finestre al piano secondo sottotetto risulterebbe pure sanabile.



Nel caso dell'incremento volumetrico e dell'apertura delle finestre al piano secondo sottotetto, ricadendo l'immobile in zona soggetta a vincolo paesaggistico, si renderebbe necessario altresì un accertamento di compatibilità paesaggistica, unitamente ad una valutazione di sicurezza strutturale.

Gli oneri sanzionatori e le spese tecniche necessarie per la presentazione dei suddetti procedimenti, oltre ai relativi diritti di segreteria ed alla regolarizzazione catastale del fabbricato, sono quantificabili in complessivi Euro 12.000,00.

➤ Relativamente al garage (Part. 62/3):

- la creazione del locale di mq 18 circa retrostante il garage e comunicante con l'intercapedine, realizzato in assenza dei necessari permessi, è da considerarsi opera abusiva e non sanabile.

- la realizzazione dell'intercapedine avente larghezza superiore a cm 70 e della copertura a volta del garage avente altezza interna utile superiore a m 2,40, in difformità a quanto previsto dal Permesso di Costruire n. 38/2005, è da considerarsi non sanabile.

Trattandosi di interventi abusivi non sanabili è necessario il ripristino della struttura così come assentita mediante installazione di tramezzi e controsoffitto in cartongesso, prevedendo la larghezza dell'intercapedine pari a cm 70, con conseguente tombatura del locale retrostante il garage e riportando l'altezza della copertura a m 2,40 (vedi All. n. 8).

Il costo di tali interventi è quantificabile in Euro 6.345,22 così come indicato nel computo metrico estimativo allegato alla presente



relazione (All. n. 12).

➤ Relativamente alla rimessa attrezzi (Part. 1402):

- la creazione del bagno interno risulterebbe sanabile mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria. Gli oneri sanzionatori e le spese tecniche per la presentazione della pratica di sanatoria, i relativi diritti di segreteria, oltre alla regolarizzazione catastale, sono quantificabili in Euro 3.500,00.

- la realizzazione della tettoia posta in adiacenza al prospetto nord dell'edificio, ricadendo l'immobile in zona soggetta a vincolo paesaggistico, è da considerarsi abusiva e non sanabile. Andrà pertanto previsto il ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione e smaltimento del manufatto. I costi necessari per l'intervento sono preventivabili in Euro 1.800,00 così come riportato nel computo metrico estimativo allegato alla presente relazione (All. n. 12).

L'edificazione del locale ad uso lavanderia e della tettoia per il ricovero delle autovetture, in assenza dei necessari permessi, è da considerarsi abusiva e non sanabile. Si dovrà pertanto provvedere al ripristino dello stato dei luoghi con conseguente rimozione e smaltimento dei suddetti manufatti. I costi necessari per effettuare detti interventi sono quantificabili in complessivi Euro 4.309,05 così come riportato nel computo metrico estimativo allegato alla presente relazione (All. n. 12).

I suddetti c.m.e. sono stati redatti dallo scrivente in base all'Elenco



Regionale dei Prezzi della Regione Umbria - edizione 2023.

6. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, tenuto conto delle consistenze, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolar modo della circostanza che gli immobili in esame allo stato attuale risultino interclusi, costituendo parte di un compendio comprendente ulteriori terreni agricoli non colpiti dal pignoramento sui quali insistono il viale alberato e le altre corsie imbrecciate che garantiscono l'accesso e la mobilità all'interno del complesso stesso, ritiene opportuno che la vendita debba farsi in UNICO LOTTO.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima, siti in Comune di Turo sul Trasimeno, Fraz. Vernazzano, Loc. Levate n. 1, sono rappresentati da casale entrostante corte di pertinenza esclusiva, con annessi fabbricati accessori e piscina, oltre a rata di terreno destinato ad oliveto. Detti immobili costituiscono parte di un compendio di maggiore consistenza comprendente, oltre ai beni in esame, ulteriori terreni agricoli, non interessati dalla presente procedura esecutiva, investiti ad uliveto ed in minor misura a vigneto ed in parte sistemati a corsie carrabili e spazi di manovra che garantiscono l'accesso e la mobilità all'interno del complesso stesso.

Il compendio in parola insiste su area di bassa collina a prevalente indirizzo agricolo, sovrastante l'abitato di Vernazzano e posta a circa tre chilometri dal centro storico di Tuoro sul Trasimeno. Detta area risulta facilmente raggiungibile grazie ad una capillare rete viaria



urbana ed extra urbana. L'accesso carrabile al complesso immobiliare, protetto da cancello metallico automatizzato sorretto da colonne in muratura, immette su un viale alberato che conduce al casale e risulta collegato con altre piste campestri imbrecciate che consentono di raggiungere i fabbricati accessori; dette corsie insistono sui mappali 60, 1399 e 1401 del foglio 18 che non risultano colpiti dal pignoramento (vedi All. n. 4).

I beni in esame vengono di seguito dettagliatamente descritti.

Il **casale (Part. 62 Sub. 2)** posto in posizione panoramica e dominante sulla sottostante vallata del Lago Trasimeno, deriva da interventi di recupero e consolidamento di un originario fabbricato di remota costruzione eseguiti a partire dall'anno 1995. L'edificio, elevato su tre piani fuori terra, presenta struttura portante in muratura mista (pietra e mattoni), solai in travi di castagno e correnti in legno con orditura realizzata con mezzane in laterizio e massetto in calcestruzzo con rete elettrosaldata. La copertura è a falde inclinate con manto in tegole e coppi; i canali di gronda ed i discendenti, a sezione tonda, sono in rame; buono lo stato di conservazione e manutenzione.

Il casale si sviluppa per una superficie complessiva pari a mq 270 calpestabili circa e si compone:

- al piano terra (mq 129 utili circa, oltre a scala esterna/loggia e fondo di mq 13 circa): soggiorno, camera con bagno, ripostiglio, vano scala, cucina con ripostiglio, altro soggiorno, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni, altra camera, locale tecnico, scala esterna/loggia di collegamento con il piano primo e fondo sottostante la loggia;



- al piano primo (mq 100 utili circa): sala, salotto, n. 2 vani scala, studio, n. 2 camere, disimpegno e bagno;
- al piano secondo (mq 29 utili circa): locale sottotetto, bagno e vano scala.

Le altezze interne utili medie in base a quanto indicato nella planimetria catastale e nelle tavole grafiche allegate ai progetti assentiti variano da m 2,50 a m 2,95 circa al piano terra, da m 2,80 a m 3,50 circa al piano primo e sono pari a m 2,10 circa al piano secondo; buono è lo stato di conservazione/manutenzione.

Le finiture del casale sono rappresentate da pareti in muratura mista in parte faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate, infissi in legno con doppio vetro, scuretti interni in legno e protezione esterna tipo scuri pure in legno e/o inferriate metalliche. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione è realizzata con mezzane e/o piastrelle in cotto, mentre i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica.

La dotazione impiantistica è costituita da impianto elettrico sottotraccia, citofonico, antintrusione, telefonico, televisivo, idrico e fognario del tipo a dispersione dotato di fossa Imhoff. L'impianto termico è composto da serbatoio GPL interrato che alimenta una caldaia installata nel locale tecnico ricavato al piano terra, con diffusori modulari a parete in ghisa. Il fabbricato è inoltre dotato di altra caldaia sita nel ripostiglio comunicante con la cucina posta al piano terra e di n. 2 camini ubicati nel soggiorno al piano terra e nel salotto al piano primo, oltre a stufa a legna collocata nel soggiorno al piano terra e condizionatore a parete installato nella camera al piano secondo.



Per la descrizione dettagliata delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali ed ai progetti assentiti si rimanda al paragrafo 3 del capitolo 5.

Annesso al casale è un **garage** interrato (**Part. 62 Sub. 3**), attualmente utilizzato come cantina e prossimo al prospetto nord dell'edificio.

Detto manufatto, realizzato con platea in c.a., pareti in blocchi di cemento antisismici, solaio di copertura in laterocemento, misura mq 53 calpestabili circa e risulta dotato di ampia intercapedine perimetrale di complessivi mq 43 netti circa, realizzata in parziale difformità rispetto al permesso di costruire rilasciato, oltre a retrostante locale di mq 18 circa, ricavato in assenza delle necessarie concessioni edilizie.

L'immobile, raggiungibile mediante corsia carrabile imbrecciata insistente sui mappali 1399 e 1401 (non pignorati), presenta muri esterni di contenimento e frontali al locale interrato in muratura di pietrame posta all'incerta senza stuccatura esterna, legata con malta cementizia e copertina in pannelle.

Le finiture del garage sono rappresentate da porta finestra a libro in legno e vetro doppio con portone esterno a libro pure in legno, pavimentazione in mattoni disposti a spina di pesce e soffitto a volta in pannelle nel locale principale. Le altezze interne utili variano da m 2,40 circa a m 3,00 circa al colmo della copertura a volta e risultano difformi rispetto al permesso di costruire rilasciato. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico.

Addossato al muro di contenimento del garage insiste un manufatto in muratura mista, utilizzato come lavanderia, di mq 7,50 circa, realizzato



in assenza di licenza edilizia. L'immobile presenta porta finestra di ingresso in legno e vetro doppio con portellone esterno in legno, infisso in legno e vetro doppio con grata metallica esterna di protezione, pavimentazione in gres porcellanato. Il manufatto risulta dotato di impianto elettrico canalizzato fuori traccia ed impianto idrico.

Il casale gode di **corte pertinenziale (Part. 62 Sub. 1)** di catastali mq 2.261 (lordo sedimi) che risulta sistemata a verde e presenta muri di contenimento in pietra, camminamenti in pietra e/o cotto ed una piattaforma frontale al fabbricato, realizzata in piastrelle in cotto sulla quale alloggia un gazebo metallico. Su detta area scoperta, oltre al garage ed alla lavanderia sopra descritti, insistono una **piscina** di modeste dimensioni (mq 30 circa) con annesso locale tecnico in muratura, un forno/barbecue ed un pozzo. In prossimità del confine sud è presente una tettoia per il ricovero delle autovetture, realizzata in assenza dei necessari permessi, con struttura portante in legno e copertura in coppi e tegole; detto manufatto si sviluppa per mq 54 circa.

Non ricompreso sulla corte pertinenziale del casale, bensì ubicato all'interno del mappale 1401, è un annesso agricolo destinato a **rimessa attrezzi/magazzino (Part. 1402)**. Il manufatto, a pianta rettangolare, presenta fondazioni a trave continua, vespaio in pietrame con sovrastante rete elettrosaldata e gettata di calcestruzzo, muratura di elevazione in blocchi di cemento antisismici rivestiti con pietra arenaria posta all'incerta e fissata con malta di cemento e calce con



sabbia gialla, solaio di copertura in travi e vergoli di legno, pianelle in cotto e massetto con rete elettrosaldata, manto di copertura in tegole e coppi, canali di gronda e discendenti in rame. L'immobile si sviluppa per mq 67 calpestabili circa, risulta munito di servizio igienico e presenta una tettoia addossata sul prospetto nord, realizzata con struttura portante in legno e copertura in coppi e tegole, di superficie pari a mq 15 circa; bagno e tettoia risultano eseguiti in assenza delle necessarie licenze edilizie. Il fabbricato presenta pareti intonacate e tinteggiate, portone di ingresso in legno, pavimentazione in ceramica e risulta dotato di impianto elettrico ed idrico. L'immobile, sprovvisto di propria corte pertinenziale, è ricompreso all'interno del mappale 1401 (non colpito dalla presente procedura) e raggiungibile mediante corsia carrabile imbrecciata insistente sulla medesima particella.

Per la descrizione dettagliata delle difformità edilizie riscontrate, relative ai suddetti fabbricati accessori, si rimanda al paragrafo 3 del capitolo 5.

Colpito da pignoramento è pure un appezzamento di terreno, identificato con la **Part. 1249**, di catastali mq 6.900, contigua al mappale 1401, investito per la maggior parte della superficie ad **uliveto**.

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 20/2025 rilasciato dal Comune di Tuoro sul Trasimeno in data 27.05.2025 il suddetto terreno, censito con la Part. 1249 del Fg. 18, risulta classificato in base al vigente strumento urbanistico come segue:

- in parte Zona agricola di pregio "Ep", in parte Area boscata ed in parte Fascia di rispetto del bosco (art. 55 delle N.T.A. - parte



strutturale ed art. 38 delle N.T.A. - parte operativa).

Le consistenze delle unità immobiliari oggetto di stima, in riferimento alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati alle sopracitate concessioni edilizie, sono risultate le seguenti:

PIANO	DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
E/O	LOCALI E/O	NETTA	COMM.	POND.	ARROT.
LIVELLO	DESTINAZIONE	(m²)	(m²)	(n.)	(m²)
P.T.	Abitazione	126,60	172,00	1,00	172,00
P.T.	Vano scala	2,40	3,30	0,50	1,70
P.T.-1	Scala esterna/loggia	9,70	14,80	0,25	3,70
P.T.	Fondo sottostante loggia	3,00	5,50	0,40	2,20
P.1	Abitazione	92,90	117,70	1,00	117,70
P.1	Vano scala	2,50	3,40	0,50	1,70
P.1	Vano scala	4,10	5,30	0,50	2,70
P.2	Sottotetto/Bagno	27,70	38,30	1,00	38,30
P.2	Vano scala	1,40	2,80	0,50	1,40
TOTALE CASALE (PART. 62/2)		270,30	363,10	-	341,40
P.T.	Garage	53,20	59,10	1,00	59,10
P.T.	Intercapedine	24,80	37,00	0,25	9,30
TOT. GARAGE (PART. 62/3)		78,00	96,10	-	68,40
P.T.	Piscina	30,00	30,00	1,00	30,00
TOTALE PISCINA		30,00	30,00	-	30,00
P.T.	Corte di pertinenza (netto sedimi)			-	1.900,00
TOT. CORTE PERTINENZA (P. 62/1)		-	-	-	1.900,00
P.T.	Rimessa attrezzi	66,90	86,00	1,00	86,00



TOT. RIMESSA (PART. 1402)	66,90	86,10	-	86,00
---------------------------	-------	-------	---	-------

ULIVETO (PART. 1249)	-	-	-	6.900,00
----------------------	---	---	---	----------

Come in precedenza indicato, completano il compendio immobiliare i seguenti mappali, catastalmente intestati alla Società esecutata, ma non colpiti dalla presente procedura:

FOGLIO	PART.	PORZ.	QUALITÀ - CLASSE	SUP.	R. D.	R. A.
18	60	AA	SEMINATIVO - 3	9.200 m ²	€ 33,26	€ 40,39
18	60	AB	SEMIN. ARBOR. - 3	11.550 m ²	€ 41,76	€ 47,72
18	188	AA	SEMINATIVO - 3	2.100 m ²	€ 7,59	€ 9,22
18	188	AB	SEMIN. ARBOR. - 3	1.400 m ²	€ 5,06	€ 5,78
18	1399	AA	SEMINATIVO - 3	475 m ²	€ 1,72	€ 2,09
18	1399	AB	ULIVETO - 1	7.750 m ²	€ 44,03	€ 22,01
18	1401	AA	SEMINATIVO - 3	1.315 m ²	€ 4,75	€ 5,77
18	1401	AB	ULIVETO - 1	9.941 m ²	€ 56,48	€ 28,24
18	1401	AC	PASCOLO ARBOR. - 1	232 m ²	€ 0,18	€ 0,10

Per una migliore comprensione si rimanda all'allegato estratto di mappa su cui vengono evidenziate le particelle sopra menzionate (All. n. 4)

8. CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare un compendio immobiliare destinato a vendita giudiziaria, si è proceduto secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si estrinseca attraverso le seguenti fasi:



1. presenza nel mercato della zona di immobili simili a quelli in oggetto;

2. esistenza di un parametro tecnico in comune, ovvero di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;

3. definizione di un valore medio ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;

4. definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario per ricondurre i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Al fine di reperire una casistica comprovante i reali prezzi di mercato, lo scrivente ha acquisito dati comparabili di recenti compravendite ed analizzato offerte pubblicate da qualificate agenzie immobiliari locali.

In particolare i valori comparabili sono stati desunti da tre atti pubblici di compravendita aventi per oggetto compendi ubicati nelle immediate vicinanze degli immobili in questione.

Nello specifico:

- 1° Comparabile - Atto di compravendita a rogito Notaio Marco Galletti del 02.02.2024 Rep. n. 43.324, trascritto a Perugia in data 09.02.2024 al Reg. Part. n. 3206.

- 2° Comparabile - Atto di compravendita a rogito Notaio Marco Galletti del 16.07.2024 Rep. n. 43.731, trascritto a Perugia in data 22.07.2024 al Reg. Part. n. 15502.

- 3° Comparabile - Atto di compravendita a rogito Notaio Daniele Migliori del 06.05.2024 Rep. n. 17.138, trascritto a Perugia in data 21.05.2024 al Reg. Part. n. 10720.



Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, è stato assunto il metro quadrato (m²), riferito alla Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), determinata secondo i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, che prevedono il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici coperte:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Quanto al computo dei vani a destinazione particolare ed alle superfici scoperte rilevate, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a. 2,5% del valore medio ponderato attribuito a casale ed annessi alla corte di pertinenza;
- b. 25% alla scala esterna/loggia del casale e all'intercapedine del garage;
- c. 40% al fondo sottostante la loggia del casale;
- d. 50% ai vani scala del casale.

I manufatti ed i locali realizzati abusivamente, risultati non sanabili, precedentemente descritti, non sono stati valorizzati in quanto soggetti ad interventi di rimozione e/o ripristino dello stato dei luoghi.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, determinati dall'analisi della predetta documentazione, si è definito il valore medio ordinario unitario (€/mq) pari a circa € 1.800,00 al mq.



Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio ordinario in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in oggetto, nonché al loro stato urbanistico, come di seguito indicato.

Aggiunte:

- ubicazione del compendio, posto in zona panoramica e dominante sulla sottostante vallata del Lago Trasimeno;
- buono stato di manutenzione/conservazione;
- pregevolezza dei materiali e delle finiture;

Detrazioni:

- mancanza di accesso agli immobili in esame che allo stato attuale risultano interclusi (non si rileva altresì la costituzione di eventuali servitù di passaggio);
- presenza di difformità edilizie non sanabili e/o parzialmente sanabili;
- circostanza che gli immobili risultano gravati da contratto di affitto di fondo rustico e contratto di comodato.

Il valore di mercato degli immobili in esame, ottenuto a seguito della ponderazione tra gli elementi incrementativi (aggiunte) rispetto a quelli di deprezzamento (detrazioni) ed in considerazione delle indagini estimative sopra riportate, viene riepilogato nella tabella che segue:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE
IMMOBILI	CONV. VEND.	PONDERATO	TOTALE



-	(m ²)	(Euro/m ²)	(Euro)
Casale (Part. 62/2)	341,40	2.000,00	682.800,00
Garage (Part. 62/3)	68,40	1.000,00	68.400,00
Piscina	30,00	A corpo	10.000,00
Corte di pertinenza (P. 62/1)	1.900,00	40,00	76.000,00
Rimessa attrezzi (Part. 1402)	86,00	800,00	68.800,00
TOT. CASALE ED ANNESSI			906.000,00
Uliveto (Part. 1249)	6.900,00	3,00	20.700,00
TOTALE COMPENDIO			926.700,00
Al valore di stima sono stati infine sottratti gli oneri sanzionatori e le spese tecniche necessarie alla presentazione delle pratiche di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità ritenute sanabili, oltre ai costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi nel caso degli abusi non sanabili, quantificati nel precedente capitolo 5, al paragrafo 3, come di seguito riepilogato:			
COSTI ED ONERI PER SANATORIA			
Costi ed oneri per sanatoria casale			€ 12.000,00
Costi ed oneri per sanatoria rimessa attrezzi			€ 3.500,00
TOTALE			€ 15.500,00
COSTI PER RIMOZIONE ABUSI			
Costi per ripristino intercapedine e copertura garage			€ 6.345,22
Costi per rimozione e smaltimento tettoia rimessa attrezzi			€ 1.800,00
Costi per rimozione e smaltimento locale lavanderia			€ 1.409,05
Costi per rimozione e smaltimento tettoia ricovero autoveicoli			€ 2.900,00
TOTALE			€ 12.454,27



TOTALE COMPLESSIVO A DETRARRE

€ 27.954,27

VALORE LOTTO UNICO AL NETTO DEI COSTI:

€ 926.700,00 - € 27.954,27 = € 898.745,73

9. SINTESI DELLE VALUTAZIONI

Per quanto analiticamente esposto nei paragrafi che precedono ed apportando gli opportuni arrotondamenti, di seguito sarà indicato il valore di stima da inserire nell'emanando bando di vendita, relativamente ai diritti gravanti sui beni immobili pignorati:

diritti di piena proprietà in capo a [REDACTED]
[REDACTED] su casale entrostante corte di pertinenza esclusiva, con annessi fabbricati accessori e piscina, oltre a rata di terreno destinato ad oliveto, siti in Comune di Turo sul Trasimeno, Fraz. Vernazzano, Loc. Levate. Detti immobili costituendo parte di un compendio immobiliare di maggiore consistenza, comprendente ulteriori terreni agricoli non colpiti dal pignoramento sui quali insistono il viale alberato e le altre corsie imbrecciate che garantiscono l'accesso e la mobilità all'interno del complesso stesso, risultano allo stato attuale **interclusi**.

VALORE LOTTO UNICO

Euro: 899.000,00 [Euro: Ottocentonovantanovemila/00]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 19 settembre 2025

IL CTU

Dott. Agr. Andrea Maria Pappalardo

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 11)



- | | |
|-----|--|
| 2) | Documentazione catastale (pag. n. 22) |
| 3) | Immagine satellitare del compendio immobiliare (pag. n. 1) |
| 4) | Estratto di mappa riportante le particelle pignorate (pag. n. 1) |
| 5) | Documentazione edilizia ed urbanistica (pag. n. 115) |
| 6) | Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. n. 3) |
| 7) | Tavole grafiche casale (pag. n. 6) |
| 8) | Tavole grafiche garage (pag. n. 2) |
| 9) | Tavole grafiche rimessa attrezzi (pag. n. 2) |
| 10) | Tavola grafica lavanderia (pag. n. 1) |
| 11) | Tavola grafica tettoia ricovero autovetture (pag. n. 1) |
| 12) | Computo metrico estimativo rimozione abusi (pag. n. 6) |
| 13) | Certificato Cumulativo di Residenza e Stato di Famiglia (pag. n. 1) |
| 14) | Atti di provenienza (pag. n. 18) |
| 15) | Attestazione esistenza contratti di locazione e/o comodati (pag. n. 2) |
| 16) | Contratto di affitto di fondo rustico e contratto di comodato (pag. n. 10) |
| 17) | Atto di vincolo (pag. n. 4) |
| 18) | Verballi operazioni peritali e comunicazioni alle parti (pag. n. 5) |
| 19) | Attestazione trasmissione elaborato alle parti (pag. n. 1) |

Documentazione separata:

- | | |
|----|---|
| 1) | Bozza ordinanza di vendita (pag. n. 16) |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |



