

TRIBUNALE PERUGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio, per la causa civile n. 111/2025

R.G., promossa da:

-

- - - - -

- - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - -

ed eletti-

vamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.

- - - - - - - - - - -

.

CONTRO

-

- - - - - - - - - - -

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Perugia disponeva la nomina
del sottoscritto quale C.T.U. per la redazione della consulen-

za tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 111/2025, con invito ad inviare, entro dieci giorni dalla notifica, il verbale di accettazione contenente la dichiarazione di giuramento di *"Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli allo scopo di far conoscere al Giudice la verità"*, ricevendo l'incarico di rispondere con consulenza tecnica scritta ai quesiti riportati in allegato; non venivano nominati C.T. di parte in tale sede, ne successivamente.

Nel procedimento, contestualmente al CTU, è stato incaricato il custode giudiziario che, nella presente procedura, è l'Istituto per le Vendite Giudiziarie di Perugia (IVG).

Sono state definite le date per l'inizio delle operazioni peritali comunicate, tramite posta elettronica certificata (PEC) ai creditori e al custode e tramite PEC e raccomandata A/R ai debitori.

L'accesso agli immobili è stato effettuato il 23/09/2025, congiuntamente al custode.

Per i beni in oggetto sono state effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Castiglione del Lago, l'ufficio di pubblicità immobiliare e gli uffici del catasto dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, al fine di poter avere a disposizione gli elementi utili allo svolgimento della consulenza tecnica.

Completato lo studio degli atti di causa, avendo svolto tutti i rilievi tecnici e gli accertamenti necessari per rispondere

ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto C.T.U. è
in grado di redigere il seguente elaborato tecnico.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO.

I beni immobili pignorati, sono costituiti da:

BENI IN COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO.

Diritti di piena proprietà spettanti a:

- _ _ _ _ _

- _ _ _ _ _ ;

dei seguenti immobili siti in Comune di Castiglione del Lago,
Viale dello Sport, n. 8 e distinti al catasto fabbricati di
detto comune al foglio 46, p.lla 1568, sub 3, graffata con le
p.lle 1572 e 1576 (abitazione al piano terra utilizzata come
studio professionale, composta da ingresso/soggiorno/cucina,
bagno, camera, due vani non autorizzati, giardino sul fronte
(p.lla 1572) e giardino sul retro (in parte costituito dalla
p.lla 1576)) e p.lla 1568, sub 10 (autorimessa al piano inter-
rato), unitamente ai diritti spettanti sui beni comuni.

Al catasto fabbricati del comune di Castiglione del Lago i be-
ni risultano intestati alla _____ eseguita.

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dagli affit-
tuari.

Confini con: parti condominiali comuni, p.lla 1568/sub 2/4,
p.lla 1571, 1573, 1577, 1575, il piano terra e p.lla 1568/sub
9/11 il piano interrato, ssa.

DATI CATASTALI.

Il pignoramento colpisce i seguenti beni immobili:

BENI IN COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO.

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

-Foglio 46, **p.lla 1568, sub 3, graffata con le p.lle 1572 e**

1576, Viale dello Sport, snc, piano T, Cat. A/2, Cl. 4, Consistenza 2,5 vani, sup. cat. totale 57 mq (escluse aree scoperte 50mq), Rendita € 193,67;

-Foglio 46, **p.lla 1568, sub 10**, Viale dello Sport, snc, piano S1, Cat. C/6, Cl. 5, Consistenza 43 mq, sup. cat. totale 55 mq, Rendita € 64,40;

oltre le quote proporzionali sui beni comuni non censibili.

I beni sopra indicati sono intestati a

-

DESCRIZIONE DEI BENI.

BENI IN COMUNE CASTIGLIONE DEL LAGO

I beni pignorati costituiscono parte di un fabbricato di più grandi dimensioni, sito in comune di Castiglione del Lago, Viale dello Sport, n. 8 e distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio p.lla 1568, sub 3, graffata con le p.lle 1572 e 1576 (abitazione e giardino al piano terra) e p.lla 1568, sub 10 (autorimessa al piano interrato).

L'immobile è stato realizzato fra il 2006 e il 2008 ed è costituito da tre livelli di cui due ad uso residenziale ed accessori ed uno interrato destinato ad autorimesse, il cui accesso avviene da via Lenin.

I beni sono posti in vicinanza del centro di Castiglione del Lago e prossimi al lago; la zona risulta urbanizzata e servita, infatti sono presenti energia elettrica, telefonia, servizio di nettezza urbana, fornitura idrica e fognatura.

Le strutture portanti dell'edificio principale sono in cemento armato, mentre i solai e le strutture di copertura sono in latero cemento; le pareti esterne intonacate e tinteggiate.

L'edificio non è dotato di ascensore e l'accesso avviene direttamente dal Viale dello Sport; attraverso un cancello pedonale in ferro zincato si accede al giardino (recintato) e da qui all'abitazione.

Le condizioni di manutenzione generali esterne sono ordinarie.

L'abitazione è costituita da un appartamento, utilizzato come ufficio, posto al piano terra e accessibile dal giardino privato.

L'immobile è composto da ingresso/soggiorno/cucina, bagno, camera e due ulteriori vani realizzati senza titoli abilitativi comunali e senza aggiornare le planimetrie catastali (che risultano pertanto difformi).

I locali hanno altezza utile interna pari a circa m 2,70.

Nell'attuale configurazione le superfici sono le seguenti:

	Locale	Sup. netta mq
	Ingresso/soggiorno/cucina	25,7
	Bagno	4,5
	Disimpegno	1,8
	Camera	11,0
	Vano 1 (senza titoli abilitativi)	11,8
	Vano 1 (senza titoli abilitativi)	11,8
	Giardino lato Viale dello Sport	54,7
	Giardino retro	66,0
	per una superficie netta legittima di circa mq. 43. La superficie lorda legittima viene invece calcolata secondo le Norme UNI 10750/2005-UNI EN 15733/2011, attribuendo alla superficie dei giardini un coefficiente di ponderazione pari a 0,10 fino alla superficie lorda dell'abitazione e il coefficiente 0,02 alla superficie eccedente mentre le aree occupate dai vani senza titolo abilitativo vengono computate con coefficiente pari a 0,30 pertanto:	
	$(51+51 \times 0,10 + (66+54,7-51) \times 0,02 + 23,6 \times 0,30) = 64,57 \text{mq.}$	
	L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio che hanno dotazioni in linea con la storia evolutiva dell'edificio;	
	l'affittuario ha dichiarato che l'impianto di condizionamento non risulta funzionante e che la riparazione appare estremamente complessa per la mancanza dei pezzi di ricambio. Per gli impianti non è stato possibile reperire le certificazioni di	

conformità (a meno di quelli allegati alla richiesta di agibilità del 2008) che dovranno pertanto essere verificate e/o riacquisite dagli acquirenti. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti dell'immobile, i bagni e la zona cucina hanno rivestimenti in piastrelle, le porte interne sono in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso è in legno così come le finestre, con vetro doppio, tutte con necessità di manutenzione e sono completate da persiane in alluminio. I vani privi di titoli abilitativi sono stati creati con infissi in alluminio sia verticali che per la copertura, hanno rifiniture e dotazioni analoghe agli altri ambienti e hanno comportato l'eliminazione delle porte finestre e delle relative persiane, sostituite con porte da interno. Nel giardino prospiciente l'ingresso, oltre alle zone a prato sono presenti delle zone pavimentate con piastrelle in gres e la scala di collegamento al garage; il giardino posto nella zona posteriore dell'immobile è composto da geogriglie plastiche che appaiono disconnesse.

Al piano sottostrada, cui si accede da una rampa con accesso da via Lenin, è presente un vano ad uso autorimessa con altezza utile pari a m. 2,4, superficie netta di circa mq 43 e una superficie lorda pari a circa mq 50. Il locale, con pareti tinteggiate, è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico, la porta di accesso al locale è in ferro e la pavimentazione è in cemento; nel locale sono presenti impianti condo-

miniali. L'appartamento e il garage si presentano in condizioni di conservazione e manutenzione ordinarie.

TITOLO DI PROPRIETÀ.

La piena proprietà dei beni sopra individuati è pervenuta a

— — — — — ,
mediante i seguenti atti:

- atto di compravendita notaio Filippo Duranti del 07/02/2006, repertorio n. 48664/15217, trascritto il 09/03/2006 ai nn. 8608 registro generale e 4745 registro particolare.

STATO DI POSSESSO DEL BENE, FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI.

Lo stato di possesso dei beni sopradescritti al momento del sopralluogo era il seguente: i beni erano utilizzati dall'affittuario in forza di contratto di locazione commerciale del 02/02/2012, tacitamente rinnovato (prossima scadenza 01/02/2030), registrato a Perugia il 13/02/2012, al n. 1965, serie 3, codice identificativo contratto T3H12L001965000FF; si ritiene che tale titolo sia opponibile alla procedura.

In merito ai gravami ipotecari e ad altri gravami comunque presenti per i beni sopra indicati si riporta quanto segue:

- **ISCRIZIONE n. 12896 reg. gen e n. 3466 reg. part. del 18/04/2007.** Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Filippo Duranti di Perugia del 13/04/2007, numero di repertorio 50602/16519 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro

Per gli immobili pignorati non è stato possibile accertare oneri di natura condominiale sebbene sia stato formalmente costituito un condominio con atto notaio Duranti del 19/06/2008, rep 52256.

I proprietari del ventennio sono stati:

Fino al 14/07/1976:

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno.

dal 14/07/1976 al 10/06/2004:

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno;

dal 10/06/2004 al 07/02/2006:

;

dal 07/02/2006:

, a mezzo atto di compravendita notaio Filippo Duranti del 07/02/2006, repertorio n. 48664/15217, trascritto il

09/03/2006 ai nn. 8608 registro generale e 4745 registro particolare.

Come riportato nella certificazione notarile in atti risulta trascritta l'accettazione d'eredità facente riferimento agli immobili oggetto di procedura.

REGOLARITÀ URBANISTICA.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, mediante accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici comunali la situazione urbanistica dei beni immobili pignorati con i seguenti riscontri relativamente a provvedimenti edilizi, abitabilità/agibilità, sanatorie edilizie.

Provvedimenti abilitativi:

- Permesso di costruire n. 119 del 11/07/2006, prot. 24190, e successiva variante prot. 42971 del 12/12/2007.
- Attestato di agibilità prot. 25886 del 17/07/2008

Dalle ricerche effettuate non sono emersi atti amministrativi ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 o L. 326/2003.

Vincoli urbanistici:

l'area dove sono ubicati i beni in esame è individuata nel vigente PRG come "CA -Zone residenziali di nuovo sviluppo edilizio dotate di piano convenzionato".

Dagli atti comunali non risulta residua capacità edificatoria.

L'area è sottoposta ai vincoli:

- Paesaggistico-Ambientale di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42.

L'area non è sottoposta ai vincoli:

- Artistico-Storico di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42 (ex D.L.n.490/99, ex L. 01.06.39 n.1089).

- Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.23 n.3267.

VARIANTI E DIFFORMITÀ.

Non si evidenziano difformità ad eccezione di quanto segue:

Aspetti catastali.

- La planimetria dell'appartamento (Foglio 46, p.lla 1568, sub 3) è difforme dalla situazione reale a causa della realizzazione di due vani non assentiti nei titoli abilitativi come specificato al punto seguente e per la mancata rappresentazione dell'antibagno.

Aspetti edilizi/urbanistici.

- l'appartamento (Foglio 46, p.lla 1568, sub 3), come già illustrato, è difforme da quanto assentito dai titoli abilitativi in quanto sul lato nord-est sono stati creati due vani con la chiusura dello spazio esterno compreso fra i sub. 2 e 4. La chiusura ha riguardato una superficie di circa 23,6 mq ed è stata realizzata per la maggior parte con infissi in alluminio. I locali sono rifiniti come gli altri vani dell'appartamento comprese le dotazioni impiantistiche. La modifica ha comportato l'eliminazione delle porte finestre con l'introduzione di porte da interno.

Le difformità evidenziate, in base all'attuale normativa e dalle informazioni assunte presso gli uffici comunali, non ri-

sultano sanabili pertanto andrà ripristinato lo stato assenti-
to con la demolizione delle opere realizzate in difformità ai
titoli abilitativi con un costo indicativo non inferiore a
circa €15.000,00 per lavori di demolizione e ripristino, spese
tecniche, sanzioni e spese amministrative comunali.

Volture: le volture catastali relative agli atti di provenien-
za dei diritti di proprietà degli immobili pignorati sono sta-
te definite presso l'Agenzia delle Entrate.

VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale di mercato
degli immobili adottando il criterio di stima comparativa (pa-
rametro adottato Euro/mq) per i successivi calcoli per la de-
terminazione del valore della proprietà. A tale scopo è stata
eseguita una indagine conoscitiva del mercato immobiliare di
beni simili per le loro caratteristiche a quelli da valutare,
oggetto di recente compra-vendita ed ubicati nella zona; inol-
tre sono stati consultati anche il listino dei prezzi degli
immobili accertati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria e
l'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) oltre a pubblica-
zioni edite dalle Agenzie Immobiliari. Inoltre, per gli edifi-
ci, è stato tenuto conto anche di parametri tecnici come: su-
perficie dell'immobile, richiesta di mercato, ubicazione, con-
sistenza e stato particolare e generale degli immobili, neces-
sità di manutenzione, servizi ed infrastrutture presenti nella

zona, regolarità urbanistico-edilizia, potenzialità edificatoria residua, necessità di sanatorie e aggiornamenti amministrativi; i valori sotto indicati tengono comunque conto di tali osservazioni.

Il parametro di valutazione unitario verrà riferito alla superficie commerciale (cfr. Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011) con l'adozione dei coefficienti di ragguaglio riportati in allegato. Pertanto a risultanza delle indagini eseguite il sottoscritto tecnico, ritiene di eseguire la valutazione immobiliare dei beni pignorati stimando come segue.

VALORE DEI BENI PIGNORATI:

Il valore venale di stima degli immobili pignorati risulta dal seguente prospetto:

Valore del parametro unitario:

- €/mq 1.200,00 per destinazione prevalente ad abitazioni;

- €/mq 250,00 per destinazione prevalente ad autorimesse;

pertanto:

Piano terra e giardini, mq 64,57 x €/mq 1.200,00=€77.484,00

Autorimessa mq 50x€/mq 250,00= =€12.500,00

Sommano: € 89.984,00.

A tale importo cui vanno detratte le spese per le sanatorie edilizie/urbanistiche e per le revisioni catastali da effettuare alla luce delle problematiche evidenziate che, come sopra indicato, hanno un importo di €15.000,00.

Totale valore rettificato relativamente alla regolarizzazione

dei fabbricati: €89.984,00-€15.000,00= =€74.984,00.=

A questo importo si applica una riduzione del valore pari al 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: €74.984,00x0,95=€71.234,80.= che in cifra tonda si pone pari ad €71.200,00.= (Euro settantunomiladuecento/00).

STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.

In base alla natura, posizione, disposizione ed uso degli immobili pignorati e in base alle condizioni generali e particolari sia del contesto nel quale gli immobili si trovano sia degli immobili stessi si ritiene opportuno porre alla pubblica asta gli immobili in un unico lotto così costituito:

Lotto n. 1.

Diritti di piena proprietà spettanti

- _ _ _ _ _ ;

relativi agli immobili siti in comune di Castiglione del Lago, Viale dello Sport, n. 8 e distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 46, p.lla 1568, sub 3, graffata con le p.lle 1572 e 1576 (abitazione al piano terra utilizzata come studio professionale, composta da ingresso/soggiorno/cucina, bagno, camera, due vani non autorizzati, giardino sul fronte (p.lla 1572) e giardino sul retro (in parte costituito dalla p.lla 1576) e p.lla 1568, sub 10 (autorimessa al piano inter-

rato), unitamente ai diritti spettanti sui beni comuni.

I beni risultano intestati alla _____ eseguita; al momento del sopralluogo i beni erano occupati dagli affittuari. Confini con: parti condominiali comuni, p.lla 1568/sub 2/4, p.lla 1571, 1573, 1577, 1575, il piano terra e p.lla 1568/sub 9/11 il piano interrato, ssa.

Valore del lotto: €71.200,00.= (Euro settantunomiladuecento/00). I beni sopra individuati saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, servitù, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto C.T.U., con il presente elaborato tecnico-estimativo, composto di 16 pagine interamente dattiloscritte più parte della 17^a, completato dagli elencati allegati e dalla documentazione fotografica del bene immobile pignorato, ritiene di aver risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare rimanendo, in ogni caso a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni. Allegati alla consulenza tecnica:

1. quesiti posti al CTU;

2. mappe (scala 1:2000), Piante degli immobili e visure cata-
stali;

3. visure pubblicità immobiliare;

4. documentazione Comune di Castiglione del Lago;

5. pianta stato attuale

6. contratto di affitto

7. documentazione fotografica;

8. bozza Ordinanza di Vendita.

Perugia, 15.03.2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianluca Paggi

(firmato digitalmente)