

STUDIO TECNICO DÌ LALLA LORENZO

DOTTORE AGRONOMO

Via Fulvio Riccieri, n. 14 – 06134 – Perugia - Pretola

Tel/Fax St. 075/69.29.631 – Cell. 335/63.44.149

E-mail: l.dilalla@libero.it

E-mail pec: l.di_lalla@epap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA PERIZIA GIUDIZIARIA

Nell'Esecuzione Immobiliare n° 159/2025 R.G. Es.

Udienza del 16 Giugno 2026

Promossa da:

OMISSIS

Creditore procedente

CONTRO

OMISSIS

Esecutato

Ill. mo G.E. Dott.ssa Sara Fioroni

Nell'“Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto la S.V., con provvedimento del 07/10/2025, disponeva la nomina del sottoscritto C.T.U. Dott. Agr. Lorenzo DI LALLA con modalità telematica.

Accettato l'incarico in data 09/10/2025, attraverso invio telematico del documento sottoscritto con firma digitale, lo scrivente prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva 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, comma 3, c.p.c.,

nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e 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, nonché, in presenza di contratto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o 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'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;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla 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 sul 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 della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 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 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; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad 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;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo 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 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* disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti;

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 *bis* disp. att. 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 con il presente provvedimento 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 un'attestazione di aver proceduto a tali invii.

L'esperto perito estimatore controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., procede a fissare l'inizio delle operazioni peritali.

Il sottoscritto, in accordo con il custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia fissava l'inizio delle operazioni peritali in Castiglione Del Lago (PG), in Frazione Rigutini n. 6, presso la proprietà dell'esecutato il giorno 05/11/2025 alle ore 14,30.

Come sopra stabilito, nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto si recava in Castiglione Del Lago (PG), presso l'immobile oggetto di pignoramento, ove incontrò l'Incaricato IVG omissis, al quale lo scrivente fece conoscere il mandato ricevuto dalla S.V., iniziando subito una prima ricognizione solo esterna dei locali oggetto di esecuzione attraverso una ripresa fotografica. Insieme con l'Incaricato IVG omissis, si prese atto dell'assenza dell'esecutato e venne quindi lasciato un avviso di passaggio nella cassetta delle poste, terminate le prime operazioni, venne esteso un Verbale di accesso sottoscritto dai presenti (All. n. 1).

Successivamente, lo scrivente, in accordo con il custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, fissava di nuovo l'inizio delle operazioni peritali in Castiglione Del Lago (PG), in Frazione Rigutini n. 6, presso la proprietà dell'esecutato il giorno 24/11/2025 alle ore 15,30.

Come sopra stabilito, nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto si recava in Castiglione Del Lago (PG), presso l'immobile oggetto di pignoramento, ove incontrò l'Incaricato IVG omissis, constatato di nuovo l'immobile chiuso si prese atto dell'assenza dell'esecutato omissis, nonostante vari tentativi di contatto telefonici effettuati, il CTU eseguì alcune riprese fotografiche e terminate le prime operazioni, venne esteso un Verbale di accesso sottoscritto dai presenti (All. n. 2).

In seguito, lo scrivente, in accordo con il custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, fissava un terzo appuntamento per ultimare le operazioni peritali in Castiglione Del Lago (PG), in Frazione Rigutini n. 6, presso la proprietà esecutata il giorno 12/12/2025 alle ore 14,30.

Come sopra stabilito, nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto si recava in Castiglione Del Lago (PG), presso l'immobile oggetto di pignoramento, ove incontrò l'Incaricato IVG omissis, preso atto dell'assenza del debitore si rilevava la presenza dell'Amministratore delle parti comuni del Condominio non costituito omissis, delegato dal omissis all'apertura dell'abitazione.

Era altresì presente una pattuglia dei C.C. di Castiglione Del Lago e un tecnico delle serrature omissis della ditta omissis di Perugia, presenti al sopralluogo in caso di accesso forzoso. Accertata la possibilità di accedere ai locali senza l'intervento del fabbro, l'IVG sollevava dalle operazioni la pattuglia dei Carabinieri intervenuti in loco e il tecnico delle serrature omissis. Durante l'accesso, lo scrivente procedeva ai rilievi metrici e analisi dei beni e a un'attenta e minuziosa ripresa fotografica interna ed esterna di tutta l'unità immobiliare. terminate le operazioni peritali, venne esteso un Verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (All. n. 3).

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 25/08/2025 al n. 24284 del registro generale e al n. 17864 del registro particolare a cui l'esecuzione immobiliare n. 159/25 fa riferimento, colpisce i seguenti beni immobili:

1) Identificazione dei beni oggetto di esecuzione

Lotto unico

- Diritti di piena proprietà come bene personale pari a 1/1 spettanti a omissis, sulle unità immobiliari site nel Comune di Castiglione Del Lago (PG), Località Piana - Trasimeno I n. SNC Frazione Rigutini n. 6, costituite dalle seguenti particelle:

A) Abitazione di tipo civile, costituita da un piano terra, è identificata al Catasto Fabbricati, al Foglio n. 26, Part.lla n. 1005, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale Totale 54 mq. e Totale escluse aree scoperte 47 mq, Rendita €. 193,67 (Graffata).

A detto immobile, vi si accede dalla Strada Regionale n. 142, appena usciti dal Raccordo autostradale Perugia - Bettolle, dopo aver percorso circa sei chilometri in direzione Castiglione Del Lago, ci si immette a sinistra per la Fraz. Rigutini, in fondo a destra si arriva fino al cancello condominiale che permette l'accesso al civico n. 6.

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina a nord ovest con la p.lla n. omissis di proprietà omissis, a nord est con la p.lla n. 1009 e a sud ovest con la p.lla n. 1007 componenti le

parti comuni del complesso immobiliare e a sud est con la p.lla n. 1006 della medesima proprietà esecutato, salvo altri (All. n. 4 Visura catastale storica e All. n. 5 Estratto Foglio di mappa).

B) Corte, costituita da un piano terra è identificata al Catasto Fabbricati, al Foglio n. 26, Part.lla n. 1006, Categoria F/1 (area urbana), Senza Classe, Consistenza 48 mq., Senza Reddito; contemporaneamente la stessa particella è censita al Catasto Terreni al Foglio n. 26, P.lla n. 1006, come ente urbano di mq. 48 (All. n. 7).

A detto immobile, vi si accede dalla Strada Regionale n. 142, appena usciti dal Raccordo autostradale Perugia - Bettolle, dopo aver percorso circa sei chilometri in direzione Castiglione Del Lago, ci si immette a sinistra per la Fraz. Rigutini, in fondo a destra si arriva fino al cancello condominiale che permette l'accesso al civico n. 6.

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina a nord ovest con la p.lla n. 1005 della medesima proprietà, a nord est con la p.lla n. 1009 e a sud ovest con la p.lla n. 1007 componenti le parti comuni del complesso immobiliare, salvo altri (All. n. 6 Visura catastale storica e All. n. 5 Estratto Foglio di mappa).

Nell'ambito dell'unità immobiliare A), l'area coperta dal fabbricato oggetto di esecuzione, unitamente al resto dell'area esterna di pertinenza dell'edificio, è censita nel Catasto Terreni al Foglio n. 26, p.lla n. 1005, come ente urbano di mq. 195 (All. n. 7).

Oltre i proporzionali diritti di competenza e uso sulle parti comuni del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto:

- Fascia di rispetto di competenza delle porzioni immobiliari del Condominio in essere, identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 26 del Comune di Castiglione Del Lago, part.lla n. 1007, Ente Urbano di superficie mq. 160, non segnalata in Catasto come B.C.N.C.. (All. n. 8).
- Strada privata di accesso alle porzioni immobiliari del Condominio in essere, identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 26 del Comune di Castiglione del Lago, part.lla n. 1009, Qualità Seminativo Classe 4[^], Superficie di 283 mq, su cui la società venditrice dell'immobile ha costituito

una servitù di passaggio pedonale e carrabile con automezzi e autocarri per tutta la sua lunghezza (All. n. 9).

2) Descrizione sintetica dei beni.

I beni di cui ai paragrafi A) e B), facenti parte di un edificio più ampio, elevantesi su un solo piano terra, costituiscono un piccolo villino a schiera e sono posti nel Comune di Castiglione Del Lago (PG) in Località Trasimeno I n. SNC, Frazione Rigutini n. 6, distinti al C.F., al Foglio n. 26:

- p.lla n. 1005, abitazione al piano terra con corte esterna.
- P.lla n. 1006, corte.

Trattasi di una piccola zona residenziale, proprio a ridosso del Lago Trasimeno. L'edificio immobiliare risulta posto su una zona di notevole pregio paesaggistico non lontano dal centro urbano della città, di facile accesso alla principale arteria Strada Regionale n. 142, direzione Cortona.

L'immobile dista circa tre chilometri dal centro storico di Castiglione Del Lago e sei chilometri dalla principale strada statale a scorrimento veloce, direzione Perugia – Bettolle (Raccordo Autostradale).

L'edificio, di cui fa parte l'unità, è formato da una struttura portante verticale in cemento armato, solai in latero-cemento e manto di copertura in tegole tipo portoghesi.

A) Abitazione

All'unità immobiliare, disposta su un solo piano terra, vi si accede dopo aver superato il cancello pedonale e carrabile esterno proprio a ridosso della strada Rigutini (Foto n. 17), percorrendo poi per quaranta metri la strada privata del complesso immobiliare e infine attraversando il giardino di pertinenza si arriva ad un portone che permette l'ingresso all'unità immobiliare, essa è costituita da:

- ✓ un piano terra composto da un ingresso con un ampio vano utilizzato come cucina-pranzo-soggiorno, un disimpegno, un bagno, una camera da letto e da una corte esterna (Foto nn. 7,

10, 11). Per un totale complessivo di superficie calpestabile comprensiva della corte di pertinenza, di mq. 184,08.

B) Corte

All'unità immobiliare, vi si accede dopo aver superato il cancello pedonale e carrabile esterno proprio a ridosso della strada Rigutini (Foto n. 17), percorrendo poi la strada privata del complesso immobiliare per circa quaranta metri, si arriva a ridosso di questa piccola rata di terreno di forma rettangolare disposta di lato rispetto al fabbricato, censita al C.F. al mappale n. 1006 di pertinenza dell'unità immobiliare A). Il bene immobile rappresenta insieme all'area esterna della p.lla n. 1005 il giardino dell'unità immobiliare ed ha una superficie di circa 48 mq. (Foto nn. 15 e 16).

3) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento;

I beni immobili oggetto di pignoramento, dalle risultanze del Catasto e dei Registri Immobiliari, risultano in piena proprietà per una quota di 1/1 dell'esecutato ossia del omissis, il tutto come da relazione notarile (All. n. 10), compresi gli atti di compravendita che vengono allegati alla presente relazione (All. nn. 14 e 15).

Inoltre si allegano alla presente anche le due note di trascrizione delle accettazioni di eredità in morte di omissis e di omissis depositate dal creditore procedente, le quali garantiscono la continuità del trasferimento, nei passaggi successori, avvenuti entro il ventennio (All. n. 11).

4) Verificare il titolo di possesso;

Attualmente, alla data del 17/12/2026, le unità immobiliari risultano libere (vedi richiesta notizie su esistenza contratti di affitto All. n. 12) e in possesso del omissis.

5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene.

5.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione Del Lago, risultano a carico dei beni oggetto del pignoramento i seguenti vincoli:

- Zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale o archeologico e monumentale ai sensi del D.LGS n. 42/2004;
- Zona ricadente nell'ambito "B" circumiacuale e isole, ai sensi dell'art. 19 e "F" degli insediamenti, ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. del Piano di Bacino del Fiume Tevere II Stralcio Funzionale per il Lago Trasimeno – P.S. 2 approvato con DPCM del 19/07/2002;
- Zona ricadente in ambito dei Siti di Interesse Comunitario "Natura 2000" (SIC, ZPS) del P.T.C.P.;
- Zona ricadente nella Classe 4 all'interno delle Fasce di tutela delle aree costiere e circumacuali, ai sensi dell'art. 51-Bis delle N.T.A. del P.R.G.

5.2 Vincoli ed oneri a carico della procedura

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano invece sui beni oggetto di pignoramento le seguenti formalità:

Iscrizioni

a) Ipoteca volontaria, iscritta in data 16/06/2017 ai numeri 15447/2383 per Euro 320.000,00 derivante da atto del Notaio Dott. omissis del 14/06/2017 con rep. n. 26431/13782, concessione a garanzia di mutuo fondiario di anni trenta per Euro 160.000,00 a favore di omissis sede in omissis, domicilio presso omissis, codice fiscale omissis e contro omissis, nato a omissis il omissis, codice fiscale omissis, gravante per una quota di 1/1 su i seguenti beni: Comune di Castiglione Del Lago, Catasto Fabbricati, Foglio n. 26, p.lle nn. 1005 e 1006 (Note: Debitore non datore: omissis

Trascrizioni

a) Pignoramento immobiliare, trascritto al Registro generale al n. 24284 e al Registro particolare al n. 17864 del 25 agosto 2025, per Atto Giudiziario del Tribunale di Perugia del 22/07/2025 rep. n. 3497/2025, a favore della omissis e contro il omissis nato a

omissis il omissis, gravante sugli immobili in oggetto per i diritti di 1/1, censiti nel Comune di Castiglione del Lago, Catasto Fabbricati, Foglio n. 26, p.lle nn. 1005 e 1006.

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti.

Le unità immobiliari, censite al C.F. del Comune di Castiglione Del Lago al Foglio n. 26, p.lle nn. 1005 e 1006, fanno parte del Condominio „„omissis„„, si forniscono le seguenti informazioni aggiornate al 22/12/2025:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinarie ammontano ad €. 250,00 annue preventivate per l'esercizio dal 01/01/2025 al 31/12/2025;
- b. per quanto riguarda le spese deliberate in assemblea si elenca quanto segue:
 - in data 06/04/2024 si approva la sistemazione della strada per il solo stabilizzato pari ad euro 600,00;
- c. le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ammontano a: €. 550,00 maturate fino al 22/12/2025;
- d. non ci sono in corso cause condominiali;

Non è presente un regolamento di condominio è stato nominato solo un gestore delle parti comuni individuato tra i proprietari, non c'è quindi una tabella millesimale ma le spese vengono ripartite per unità immobiliari (All. n. 13).

7) Individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi.

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano i seguenti passaggi di proprietà sui beni in oggetto.

- a seguito di atto di compravendita, a rogito omissis, Notaio in Castiglione del Lago (PG), del 15/12/2006, rep. n. 14070/3722, trascritto a Perugia il 18/12/2006 ai numeri 43136/25569, la omissis. con sede in omissis e codice fiscale omissis, vendeva la piena proprietà 1/1 delle unità immobiliari poste in

Castiglione del Lago (PG), Frazione Rigutini n. 6, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago al Foglio n. 26, p.lle nn. 1005 e 1006, al omissis nato a omissis il omissis con CF.: omissis, che acquistava l'intera piena proprietà, per una quota di 1/1 come bene personale (All. n. 14).

- a seguito di atto di compravendita, a rogito omissis, Notaio in Perugia, del 22/10/2005, rep.

n. 317242/36819, trascritto a Perugia il 15/11/2005 ai NN. 38246/21680, il omissis

nato a Omissis il omissis con CF.: omissis, vendeva la piena proprietà, per la quota di 1/1 delle unità immobiliari poste in Castiglione del Lago (PG), Frazione Rigutini, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago al Foglio n. 26, p.lle nn. omissis e omissis, alla omissis con sede in omissis e codice fiscale omissis, che acquistava l'intera quota di 1/1 della piena proprietà (All. n. 15).

- a seguito di dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 19/11/2004 rep. n. 33/1068 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 22/01/2005 ai nn. 2979/1882; le proprietà dei seguenti beni: Comune di Castiglione del Lago, Catasto Terreni, Foglio n. 26, p.lle n. omissis di superficie are 12.40 e n. omissis di superficie are 3.80 sono state assegnate a favore del omissis nato a omissis il omissis con CF.: omissis, per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà della p.lla n. omissis e per i diritti pari a 3/4 della piena proprietà della p.lla n. omissis; acquistate da omissis nata a omissis il omissis con CF.: omissis; deceduta il omissis.

8) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile.

Dall'esame della documentazione tecnica che l'ufficio competente del Comune di Castiglione Del Lago ha messo a disposizione dello scrivente, si è accertato che il fabbricato - alloggi unifamiliari a schiera - su cui sono poste le unità immobiliari, è stato edificato nel corso dell'inizio degli anni duemila a seguito delle seguenti successive autorizzazioni:

- Permesso di costruire n. 284 del 13/12/2005, e Prot. N. 41872, con il quale si procedeva alla costruzione di n. 2 fabbricati plurifamiliari posti su due schiere, costituiti da 6 alloggi ciascuno per un totale di n. 12 alloggi complessivi in Località Trasimeno I° - Piana (All. n. 16);

- Permesso di costruire in variante al PDC n. 284/05 del 08/06/2006, e Prot. N. 20242, con il quale si provvedeva ad apportare modifiche all'ingombro del Blocco "B" riducendo la larghezza del corridoio di camminamento centrale che separa a tre + tre le unità abitative che costituiscono uno dei fabbricati in oggetto in Località Trasimeno I° - Piana (All. n. 17);

- Denuncia d'Inizio di Attività in variante al PDC n. 284/05 del 02/11/2006, e Prot. N. 37592, con la quale si procedeva ad apportare modifiche interne riguardanti l'eliminazione del controsoffitto in carton gesso nelle unità contraddistinte nell'allegato grafico con i nn. 1-2-5-6 del Blocco "A" di uno dei due fabbricati in oggetto in Località Trasimeno I° - Piana (All. n. 18);

- Denuncia d'Inizio di Attività in variante al PDC n. 284/05 del 03/05/2007, e Prot. N. 15421, con la quale si procedeva ad apportare modifiche interne riguardanti il Blocco "A" che viene ridotto a 5 unità abitative attraverso la fusione degli appartamenti denominati 1 e 2 inerenti uno dei due fabbricati in oggetto in Località Trasimeno I° - Piana (All. n. 19);

Non risulta rilasciato nessun Certificato di agibilità riguardante l'unità immobiliare eseguita, anche se è stato regolarmente richiesto dal direttore dei lavori e dal rappresentante della ditta costruttrice.

Infatti nella richiesta è dichiarato che sono state ultimate tutte le opere relative alla costruzione del primo fabbricato (P.lle nn. omissis, omissis, omissis, omissis, omissis e 1005) e che sono state realizzate in conformità ai titoli autorizzativi sopra descritti (vedi All. n. 20), non è presente alcun certificato energetico.

L'area sulla quale ricade il compendio oggetto della presente valutazione è assoggettata al vigente P.R.G. della Parte Operativa del Comune di Castiglione Del Lago.

Secondo il suddetto strumento urbanistico il cespite oggetto di stima ricade in una zona denominata “Insediamenti Esistenti Prevalentemente Residenziali” (Art. 55), come da Tavola P.O.C.2.1 - Planimetria di Piano_NORD, detta zona è disciplinata dall’art. 55 del Capo 2° e Titolo VI delle N.T.A. (All. n. 21).

Dal raffronto delle planimetrie catastali e quelle di progetto con lo stato di fatto in cui si trova a oggi l’immobile, non emerge alcuna difformità.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che il villino ormai da qualche anno non risulta abitato.

E’ necessaria quindi una rimbiancatura di tutte le pareti, infatti l’inattività prolungata aumenta il rischio di deterioramento, rendendo la tinteggiatura un intervento utile per preservare l’immobile, prevenendo così danni causati da umidità, muffa e usura nel tempo.

Inoltre corre l’obbligo il controllo della messa a norma di tutti gli impianti: elettrico, idrico e riscaldamento.

Lo scrivente estimatore ha determinato il costo necessario per riportare allo stato di abitabilità l’unità immobiliare in €. 3.450,00 circa, così suddiviso:

- imbiancatura €. 2.500,00
- controllo ed eventuale adeguamento impianti €. 950,00

9) Proceda alla formazione dei lotti.

Tenuto conto delle caratteristiche, della tipologia, della natura, della conformazione e della consistenza dei beni immobili pignorati, come detto, da due unità immobiliari: abitazione e corte che insieme formano un’unica entità - un piccolo villino a schiera - la vendita sarà fatta in unico lotto.

10) Descrizione analitica del lotto.

Lotto unico

Descrizione generale del bene oggetto di stima - i beni A), e B) oggetto di pignoramento vanno a formare insieme ad altre unità immobiliari un edificio residenziale plurifamiliare, di semplice prospettiva (Foto nn. 1, 2 e 7) all'interno di un quadro panoramico e naturale di eccezionale bellezza paesaggistica, posto proprio davanti al Lago Trasimeno, esso è costituito da un piano terra e da una corte esterna.

L'intero fabbricato si colloca all'interno della zona residenziale "Piano – Loc. Trasimeno II" di Castiglione Del Lago poco distante dal borgo storico della città.

Caratteristiche esterne e interne - L'immobile nel suo complesso è costituito da una struttura portante realizzata con muratura con blocchi di tipo "poroton" appoggiata su fondazione superficiale a trave rovescia, sulla quale è ancorato un solaio areato rialzato di 50 cm dal piano di campagna. La copertura è realizzata con tipologia a capanna, con solaio in pendenza con due falde riunite al colmo.

Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato con colore tipo terra di Siena con discendenti in metallo verniciati di colore marrone. Il manto di copertura è costituito da elementi in laterizio quali le tegole tipo portoghesi.

A) Abitazione

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento posto al piano terra, vi si accede dal lato nord ovest dal cancello carrabile e pedonale in prossimità della strada (Foto n. 17) percorrendo una breve strada privata sterrata (Foto nn. 12 e 13), si arriva al civico n. 6, attraversando un piccolo giardino si entra da un portone posto al piano terra che permette l'accesso all'abitazione (Foto nn. 18 e 19).

L'unità immobiliare disposta su un piano terra è dotata d'impianti indipendenti: idrico, elettrico, tv, è presente nella zona giorno un condizionatore di aria elettrico.

L'impianto di riscaldamento a gas è diffuso mediante elementi radianti in alluminio e in acciaio nel bagno, verniciati di bianco, la cui caldaia (Foto nn. 6 e 34) alimentata a gas GPL è posizionata

all'esterno installata sulla parete opposta rispetto alla parete di entrata. Da notare che tutto il complesso immobiliare del lotto edificato si avvale di una vasca Imhoff, per il trattamento primario delle acque domestiche corredato di n. 2 pompe per il rilancio e la dispersione delle acque scure e chiare.

Le superfici disposte sul piano terra sono così suddivise:

- ingresso-cucina-soggiorno di 17,98 mq. (Foto nn. 20, 21, 22 e 23), disimpegno di 1,84 mq. (Foto n. 24), bagno di 4,99 mq. (Foto nn. 25, 26, 27 e 28), camera da letto di 12,68 mq. (Foto nn. (Foto nn. 29, 30, 31 e 32) e giardino di mq. 146,58 (Foto nn. 2, 3, 4, 7, 10 e 11);

Per un totale computato di 184,08 mq. calpestabili circa (All. n. 22).

L'altezza dell'abitazione è di ml 2,90 in gronda e di 4,00 al colmo, per il bagno l'altezza è di ml 2,50 non ci sono particolari finiture da menzionare, l'interno è tinteggiato di colore bianco, da notare che l'immobile si trova al momento del sopralluogo in un cattivo stato di conservazione e manutenzione, lo stesso dicasi per tutti gli impianti tecnici.

I pavimenti sono realizzati in ceramica, in monocottura con mattoni di cm 30 X 30, battiscopa perimetrali in ceramica tranne che per il bagno.

Per il bagno, pavimento e rivestimento in ceramica, completi di tutti i servizi igienici funzionanti e con un angolo box doccia (Foto n. 25).

Tutti gli infissi esterni in particolare le finestre e porte-finestre, hanno telaio in alluminio color legno, vetri doppi, protette da persiane (Foto n. 33) e zanzariere (Foto n. 22).

La porta d'ingresso all'abitazione è blindata e rivestita in legno (Foto nn. 1 e 19) e le porte interne di accesso alla camera e al bagno sono in legno tamburato (Foto n. 26).

La corte di pertinenza al momento del sopralluogo è coperta in parte da uno strato erboso, in parte è pavimentata con lastre di cemento che permettono il camminamento per l'accesso all'unità e in parte presenta un massetto in cemento per il parcheggio dell'auto.

Sulla parte nord ovest la corte confina con altra proprietà attraverso una siepe sempreverde di pitosforo, mentre sul lato di accesso a ridosso della strada privata è stata messa a dimora una siepe di oleandro.

B) Corte

L'unità immobiliare è costituita da una piccola rata di terreno (Foto nn. 14, 15 e 16) posta a fianco alla corte di pertinenza dell'abitazione, vi si accede dal lato nord ovest dal cancello carrabile e pedonale in prossimità della strada comunale percorrendo una breve strada privata sterrata, si arriva al civico n. 6.

La piccola porzione confina proprio con la strada privata di accesso (Foto n. 12).

L'unità immobiliare forma con la corte di pertinenza dell'unità A) il giardino del villino.

Per un totale computato di 48 mq. calpestabili circa (All. n. 5 e 6).

Allo stato attuale è coperta da uno strato erboso e su di esso insiste il bombolone per il gas GPL e i relativi contatori (Foto nn. 14 e 15).

Le superfici degli ambienti e delle unità sono riportate qui di seguito.

Oggetto	Superficie calpestabile in mq.	Percentuale da attribuire	Superficie commerciale in mq.
A) Abitazione di tipo civile p.IIIa 1005:			
Ingresso-cucina-soggiorno	17,98	100	17,98
Disimpegno	1,84	100	1,84
Bagno	4,99	100	4,99
Camera da letto	12,68	100	12,68
Giardino di sup. 146,58 mq.	100,00	10	10,00
	46,58	5	2,33
<i>Muri interni</i>	1,54	100	1,54
<i>Muri esterni</i>	3,68	100	3,68
<i>Muri in comune</i>	1,76	50	0,88
Totali	184,08		55,92
B) Corte p.IIIa n. 1006:			
Giardino	48,00	5	2,40
Totali	48,00		2,40
Tot. superfici unità immobiliari A) e B)	232,08		58,32

11) Valutazione.

Misurazione delle consistenze immobiliari

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai modelli, dettati dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (la superficie, il volume, il vano utile, ect.). In particolare i seguenti criteri:

- Di misurazione: Superficie esterna Lorda (SEL) – Codice delle valutazioni Immobiliari
- Di calcolo: D.P.R. 23/03/1998 n. 138

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti d'immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Criteri di stima

Al fine di determinare il valore degli immobili pignorati, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio **sintetico comparativo**, con stima a metro quadrato cioè raffrontando l'immobile in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri beni simili o quasi simili, oggetto di recenti compravendite o valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione del valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Nel determinare il valore di stima inoltre si terrà conto dei seguenti fattori:

- della località nella quale si trovano gli immobili in oggetto;
- della consistenza;
- della destinazione d'uso;
- dell'anno di costruzione;
- dell'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- della regolarità edilizia,
- dei costi delle aeree e di quelli delle costruzioni;

- della disponibilità;
- all'appartenenza dell'unità immobiliare ad un fabbricato plurifamiliare con corte,
- ai prezzi di vendita di immobili simili per tipologia reperiti direttamente presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di appartenenza del bene.

E di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso delle compravendite di beni aventi caratteristiche sia estrinseche che intrinseche similari a quelle in oggetto.

Nel determinare il valore di stima lo scrivente ha avuto accesso alle seguenti fonti d'informazione:

Aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato;

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia e la Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Passo successivo è stato quello di apportare le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

Infatti, si è cercato di giungere ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente.

Lo scopo è di avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da arrivare all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di

gara. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con i comparabili individuati.

Esame Comparazioni

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Castiglione Del Lago è compreso in tutta la città tra **650 €/m²** e **1.330 €/m²** per la compravendita e tra 2,2 €/m² mese e 4,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

L'osservatorio immobiliare a Castiglione Del Lago, in particolar modo la zona di Piana distante circa tre chilometri dal centro, ci dà le seguenti indicazioni:

- i prezzi in zona Piana degli appartamenti hanno un prezzo al metro quadro compreso tra **825 €/m²** e **1.525 €/m²**;
- mediamente, il prezzo richiesto invece per una casa indipendente in vendita, è pari a **1.150 €/m²** e quindi circa il 2% in più rispetto alla media regionale.

Secondo i dati ufficiali dell' OMI, i prezzi per ville e villini in vendita sono quindi compresi tra **900 €/m²** e **1.250 €/m²** (zona omi: ZONE LUNGO LAGO D2).

DATI RISCONTRATI SUL MERCATO

Fonte	Sup. (mq)	Prezzo (€.)	Prezzo (€.)/mq	Comparabilità	Prezzo ponderato (€.)
Ag. Immobiliare	100	50.000,00	500,00	95%	475,00
Ag. Immobiliare	55	53.000,00	963,64	80%	770,91
Ag. Immobiliare	48	75.000,00	1.562,50	110%	1.718,75
Ag. Immobiliare	130	70.000,00	538,46	85%	457,69
Asta immobiliare	74	81.000,00	1.094,59	100%	1.094,59
Valore mediato					903,39
Valore adottato					900,00

Avendo fatto le opportune considerazioni come in precedenza richiamato si arriva pertanto al seguente valore stimato:

Destinazione	Superficie equivalente parametrata (mq.)	Valore unitario (€ .)	Valore comolessivo (€ .)
Abitazione in villino	58,32	900,00	52.488,45
Totale			52.488,45
Valore di stima arrotondato			52.500,00

Per quanto riguarda il LOTTO Unico, al valore determinato occorre detrarre come prima voce l'importo descritto nel paragrafo 8), relativo alle spese necessarie per ripristinare le condizioni normali di abitabilità, che sono pari ad un importo complessivo di circa €. 3.450,00, cosicché il valore diviene pari a: €. 52.500,00 - €. 3.450,00 = €. 49.050,00;

e come seconda voce l'importo delle spese condominiali non saldate negli ultimi due anni che ammontano ad €. 550,00 e quindi il valore di mercato finale diviene così pari ad €. 49.050,00 - €.

550,00 = €. 48.500,00

Il valore venale del LOTTO Unico diviene quindi pari a **€. 48.500,00.**

Per quanto riguarda la quota di spettanza del lotto unico, essa è costituita da diritti di piena proprietà di 1/1 spettanti al omissis sul seguente immobile:

Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 26, p.lle nn. 1005 e 1006, quota che è pari ad €. 48.500,00.

Pertanto il corrispondente valore da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di **€. 48.500,00 (diconsi Euro Quarantottomilacinquecento/00).**

12) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati.

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio della Conservatoria dei Beni Immobiliari di Perugia, per il periodo d'ispezione dal 10/11/1992 al 14/01/2026 (All. n. 23), non è

stata reperita nessuna nuova formalità, quindi la situazione è rimasta invariata rispetto a quanto riportato nel capitolo 5) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene.*

13) Formazione del lotto

LOTTO Unico

Valore di mercato € 48.500,00.

Diritti di proprietà per una quota di 1/1 delle unità immobiliari, site nel Comune di Castiglione Del Lago (PG), Località Piano - Trasimeno I n. SNC, Frazione Rigutini n. 6, costituite da:

A) Abitazione di tipo civile, costituita da un piano terra con corte, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 55,92, identificata al Catasto Fabbricati, al Foglio n. 26, Part.IIIa n. 1005, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale Totale 54 mq. e Totale escluse aree scoperte 47 mq, Rendita € 193,67 (Graffata).

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina a nord ovest con la p.IIIa n. omissis di proprietà omissis, a nord est con la p.IIIa n. 1009 e a sud ovest con la p.IIIa n. 1007 parti comuni del complesso immobiliare e a sud est con la p.IIIa n. 1006 della medesima proprietà esecutato, salvo altri.

B) Corte, giusto intestatario, identificata al Catasto Fabbricati, al Foglio n. 26, Part.IIIa n. 1006, Categoria F/1 (area urbana), Senza Classe, Consistenza 48 mq., Senza Reddito.

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina a nord ovest con la p.IIIa n. 1005 della medesima proprietà, a nord est con la p.IIIa n. 1009 e a sud ovest con la p.IIIa n. 1007 parti comuni del complesso immobiliare, salvo altri.

Oltre i proporzionali diritti di competenza e uso sulle parti comuni del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, esse riguardano: una fascia di rispetto di competenza delle porzioni immobiliari del Condominio in essere, identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 26 del Comune di Castiglione del Lago, part.IIIa n. 1007, di superficie mq. 160; e il diritto reale di

Perugia lì 14/05/2026

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla

27

La presente relazione si compone di:

- n. 30 pagine dattiloscritte;
- All. n. 1 Verbale sopralluogo del 05/11/2025;
- All. n. 2 Verbale sopralluogo del 24/11/2025;
- All. n. 3 Verbale sopralluogo del 12/12/2025;
- All. n. 4 Visura catastale immobile C. F. Foglio n. 26, p.lla n. 1005;
- All. n. 5 Estratto foglio di mappa;
- All. n. 6 Visura catastale immobile C. F. Foglio n. 26, p.lla n. 1006;
- All. n. 7 Visura catastale immobili C. T. Foglio n. 26, p.lle nn. 1005 e 1006;
- All. n. 8 Visura catastale immobile C. T. Foglio n. 26, p.lla n. 1007;
- All. n. 9 Visura catastale immobile C. T. Foglio n. 26, p.lla n. 1009;
- All. n. 10 Certificazione notarile;
- All. n. 11 Note di trascrizione;
- All. n. 12 Visura Agenzia delle Entrate;
- All. n. 13 Dichiarazione Amministratore di Condominio non costituito;
- All. n. 14 Atto di compravendita del 15/12/2006 rep. n. 14070/3722;
- All. n. 15 Atto di compravendita del 22/10/2005 rep. n. 317242/36819;
- All. n. 16 Permesso di costruire n. 284 del 13/12/2005 e prot. n. 41872;
- All. n. 17 Permesso di costruire in variante al PDC n. 284 del 08/06/2006 e prot. n. 20242;
- All. n. 18 DIA in variante al PDC n. 284 del 02/11/2006 e prot. n. 37592;
- All. n. 19 DIA in variante al PDC n. 284 del 03/05/2007 e prot. n. 15421;
- All. n. 20 Documentazione richiesta agibilità;
- All. n. 21 Estratto P.R.G. Parte Operativa di Castiglione Del Lago;
- All. n. 22 Planimetria catastale immobile C. F. Foglio n. 26, p.lla n. 1005;
- All. n. 23 Visura ipotecaria;
- N. 34 Fotografie;

- Dichiarazione invio C.T.U. come da incombenze;
- Ordinanza di vendita.

ATTESTAZIONE DI INVIO PERIZIA ALLA PARTE DEBITRICE E ALLA PARTE
CREDITRICE PROCEDENTE

Il sottoscritto Consulente Tecnico D'Ufficio, Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla, dichiara di aver
proceduto all'invio della copia della presente CTU alle seguenti parti:

- parte debitrice: omissis;
- parte creditrice procedente: omissis

Perugia, 14/05/2026

Il C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla