

Es.Imm. 154/25 R.G.Es.

BCC NPLS 2020 S.r.l. contro [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

Francesco
Masciarelli
Architetti



Sommario

Tribunale civile di Perugia	0
Sommario	1
1 Introduzione	3
2 Iter delle operazioni	11
3 Relazione Peritale	12
3.1 Esatta individuazione dei beni	12
3.2 Descrizione sintetica dei beni	14
3.2.1 La zona e il P.R.G.	14
3.2.2 Descrizione degli immobili	14
3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali	18
3.4 Stato di possesso dei beni	19
3.5 Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene ..	20
3.5.1 Oneri che resteranno a carico o a favore dell'acquirente.....	20
3.5.2 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente.....	21
3.6 Individuazione precedenti proprietari.....	22
3.7 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale	22
3.8 Opportunità di vendita in uno o più lotti.....	24
3.9 Descrizione analitica degli immobili costituenti i LOTTI	25
3.9.1 LOTTO 1	25
3.10 Valore di mercato degli immobili	27
3.10.1 Considerazioni e criteri di stima.....	27



3.10.2	La stima "sintetico comparativa"	28
3.11	LOTTO 1 – conteggi estimativi	28
4	Conclusioni	29
5	Allegati	31



1 Introduzione

Il giorno 21 ottobre 2025, l'Ill.ma Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Arch. Francesco Masciarelli nell'esecuzione immobiliare n° 154/2025 R.G.Es. promossa da:

BCC NPLS 2020 S.r.l.

con sede legale in Via Vittorio Alfieri, 1 - Conegliano (TV), partita IVA 05098890261, e per essa la mandataria doValue S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Malizia del Foro di Roma, codice fiscale MLZRRT71D28H501G,

contro

[REDACTED]

[REDACTED] 3, relativamente ai beni di seguito descritti per la quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà.

Nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto prestava giuramento di rito di *"bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"* e riceveva l'incarico di controllare, innanzitutto, la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e successivamente, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax l'inizio delle operazioni peritali, una volta esaminati gli atti del procedimento, eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed effettuato l'accesso all'immobile da valutare, di rispondere ai quesiti posti, provvedendo:

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., 498 co 2, 599 co 2, 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;
4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali,



atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

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

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso

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

8. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, 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, catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

9. 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;
10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);



11. 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;
12. che risulti l'informazione 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;
13. 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.
14. 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;



15. 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;
16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.
17. 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.);
18. 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; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

DISPONE

Che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria - versi al Perito Stimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.



Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del precedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E..

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis da. 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 una attestazione di aver proceduto a tali invii;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato *word* contenente la relazione peritale;
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non



eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

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

In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere** le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

SI AUTORIZZA

Il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis da. c.p.c.;

avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;

ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi;



in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;

avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto. La causa veniva rinviata dal G.E..

2 Iter delle operazioni

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU esaminava gli atti di causa ed i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Fissava, in data 11 novembre 2025, l'inizio delle operazioni peritali alle ore 10.00 del 15 dicembre 2025 e, con e-mail certificate (ALL 01), convocava le parti presso il proprio studio in via Ballarini n. 13a/15, Corciano, Perugia.

In data 14 gennaio 2026 effettuava ispezione ipotecaria fisica presso la Conservatoria provinciale di Perugia, reperendo le necessarie informazioni.

Effettuava poi richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) presso il comune di Castiglione del Lago, in data 21 gennaio 2026 (ALL 02), certificato che veniva predisposto e inviato a CTU in data 05 marzo 2026 (ALL 03).

In data 21 gennaio 2026 effettuava richiesta telematica di accesso atti presso il Comune di Castiglione del Lago (ALL 04), per l'acquisizione degli atti autorizzativi relativi ai fabbricati parte del compendio oggetto di stima. In data 05 febbraio 2026, previo accordo con i tecnici comunali, si recava fisicamente presso il Comune di Castiglione del Lago per selezionare i documenti dei quali estrarre copia, che venivano poi predisposti ed inviati successivamente a CTU (ALL 05 - VARI).



In data 22 ottobre 2025 e 21 gennaio 2026 effettuava accesso telematico atti presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, e otteneva copia degli elaborati catastali richiesti (ALL 06).

In data 21 gennaio 2026 effettuava richiesta telematica accesso presso l'Agenzia delle Entrate (ALL 07), previa verifica, per il rilascio di copia dei contratti di locazione relativi a fabbricati e/o terreni parte del compendio oggetto di stima. Copia di tali documenti veniva predisposta ed inviata successivamente a CTU (ALL 08).

In data 05 febbraio 2026 effettuava un primo accesso fisico presso il compendio oggetto di procedura, previa richiesta alla proprietà, alla presenza continua del locatario (delegato dall'esecutato) e di personale del custode giudiziario dei beni IVG. Del sopralluogo veniva redatto verbale (ALL 09).

In data 23 maggio 2025 effettuava un secondo sopralluogo, al solo scopo di completare la ricognizione dei molti beni costituenti il compendio, previa richiesta alla proprietà e alla presenza continua del locatario (delegato dall'esecutato).

3 Relazione Peritale

3.1 Esatta individuazione dei beni

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n°154/2025 R.G.Es. trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia al numero 18570 di formalità in data 09/09/2025, derivante dal Decreto Ingiuntivo n. 95/2025 (RGN 34/2025) emesso dal Tribunale di Perugia il 23.01.2025, in favore di BCC NPLS 2020 S.r.l., con sede legale in Via Vittorio Alfieri, 1 - Conegliano (TV), partita IVA 05098890261, e per essa la mandataria doValue S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Malizia del Foro di Roma, contro **GEMA S.r.l.** con sede legale in **Via Ancona, 14 – Legnano (MI), partita IVA 06143910963** relativamente ai beni descritti e per la quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà, come risulta dall'atto di pignoramento e dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'Es. Imm., i beni immobili censiti come appresso:

- Comune di Castiglione del Lago



Beni immobili da 1 a 9

Catasto Fabbricati (C.F.)

1- C.F., Foglio 100 Particella 181 Subalterno 1

VIA PANICAROLA Corte o resede, ente comune (FOTO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 20, 27, 28, 29);

2- C.F., Foglio 100 Particella 181 Subalterno 2

VIA PANICAROLA Piano T, Rendita: € 4.534,49, Categoria D/1 (FOTO 1, 2, 3, 6, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46);

3- C.F., Foglio 100 Particella 181 Subalterno 3

VIA PANICAROLA Piano T-1, Categoria F/3 (FOTO 1, 2, 3, 6, 27, 29, 30, 31, 32, 33);

4- C.F., Foglio 100 Particella 257

VIA PANICAROLA Piano T, Categoria F/3 (FOTO 1, 2, 12, 13, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26);

Catasto Terreni (C.T.)

5- C.T., Foglio 100 Particella 181

Superficie: 4.960 m², ENTE URBANO;

6- C.T., Foglio 100 Particella 254

Redditi: dominic. € 15,59, agrario € 14,98, Superficie: 5.030 m², SEMINATIVO di classe 4;

7- C.T., Foglio 100 Particella 256

Redditi: dominic. € 14,33, agrario € 17,91, Superficie: 4.625 m², SEMINATIVO di classe 4;

8- C.T., Foglio 100 Particella 257

Superficie: 465 m², ENTE URBANO;

9- C.T., Foglio 100 Particella 518

Redditi: dominic. € 9,22, agrario € 9,99, Superficie: 2.975 m², SEMINATIVO di classe 4 (FOTO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 27, 28, 29).

I confini sono con Giovagnella Giuseppe, strada provinciale Romea, salvo altri.

Attualmente intestati a:

GEMA S.r.l., con sede legale in Via Ancona, 14 – Legnano (MI), partita IVA 06143910963, per la
quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà.



3.2 Descrizione sintetica dei beni

3.2.1 La zona e il P.R.G.

Il **Cespite** si trova in una zona agricola nei pressi delle rive del lago Trasimeno, e le aree sulle quali insistono i beni che lo compongono sono definite, nel Piano Regolatore Generale del Comune di **Castiglione del Lago** vigente (CDU – ALL 03), come appresso:

- Foglio 100, Particelle 181-254-257: " Spazio Urbano: Insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi – Ambiti per la produzione di beni e servizi" di cui all'art. 56 delle NTA del PRG, nei quali è consentito il consolidamento del tessuto produttivo esistente;
- Foglio 100, Particella n. 256: "Spazio Urbano: Insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi – Ambiti per la produzione di beni e servizi (parte)", di cui all'art. 56 delle NTA del PRG di cui sopra; "Spazio naturalistico: Invasi artificiali (parte)";
- Foglio 100, Particella n. 518: "Spazio rurale: Aree agricole".

L'area di cui il **Cespite** è parte, è inoltre soggetta al vincolo derivante dalla DGR 1111 e 1112/2012, che aggiorna la classificazione sismica dei Comuni umbri, e dalle norme che disciplinano gli interventi nelle zone classificate sismiche (DGR 596/2020).

Sono presenti opere di urbanizzazione coerenti con una zona agricolo-produttiva a bassa densità.

3.2.2 Descrizione degli immobili

Beni immobili da 1 a 9.

I **Beni Immobile 2** (posto al Piano terra) e **Immobile 3** (posto al Piano Primo), individuati dalle Part. 181, Sub 2, 3, con la relativa corte costituita dall'**Immobile 1** (Part. 181, Sub - FOTO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7), costituiscono un edificio con funzione produttiva e direzionale. Questo è organizzato su di una corte o resede come ente comune (Part. 181, Sub 1), ed è composto da due unità immobiliari. La prima unità (**Immobile 2** - Part. 181, Sub 2) è posta integralmente al piano Terra,



presenta forma ad "L", e prevede un vasto locale con copertura a capanna di tipo prefabbricato con tiranti su muratura portante, avente funzione di deposito macchine; il resto dell'unità è posta al piano terra dell'**Immobile 3**, e prevede un locale adiacente al deposito con funzione di magazzino e officina. Da questo si diparte un corridoio che termina in corrispondenza dell'ingresso sito sulla facciata verso la viabilità di accesso, dal quale si accede a vari magazzini, servizi e uffici.

L'immobile presenta struttura mista, prevalentemente in muratura portante con alcuni pilastri intermedi nella parte su due livelli, solai (FOTO 33) e copertura in latero-cemento e manto in coppi in laterizio. La copertura del deposito macchine è del tipo in latero-cemento a due falde spingente con tiranti, e manto in coppi (FOTO 27, 28, 34, 35). Si sono riscontrati: pavimenti e rivestimenti in ceramica nella zona uffici, del tipo industriale in getto di CLS nella zona deposito macchine; porte e serramenti esterni in alluminio e vetro (acciaio e acciaio e vetro nel deposito macchine) con tapparelle (ove presenti) in materiale plastico (FOTO 49); porte interne in legno; impianto di riscaldamento a gas con radiatori, anche per la produzione di acqua calda, integrato da sistemi puntuali (FOTO 45, 47); impianto elettrico e di illuminazione sotto traccia apparentemente non più a norma (FOTO 44, 46). Il tutto in mediocri/cattive condizioni di manutenzione, con la presenza (riscontrata) di infiltrazioni di acqua e/o umidità di risalita a livello di alcune murature (FOTO 48), e di accesso acque meteoriche in corrispondenza (in particolare) della copertura del deposito macchine (FOTO 50). Non è stato possibile riscontrare natura, posizione e condizioni degli impianti di adduzione e scarico, oltre che idrico-sanitari, a disposizione dell'immobile (FOTO 1, 2, 3, 6, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46).

La seconda unità (**Immobile 3** - Part. 181, Sub 3) è in corso di costruzione e in uno stato definibile "al grezzo", ha accesso con vano posto al piano Terra e si sviluppa integralmente al piano primo. La stessa non risulta accessibile in sicurezza, essendo stata demolita (e semi-diruta) la scala di accesso (FOTO 1, 2, 3, 6, 27, 29, 30, 31, 32, 33).

I manufatti costituenti i **Beni immobili 2, 3**, sono stati realizzati in epoche diverse, e risultano autorizzati con gli atti di cui all'ALL 05, di seguito riepilogati nello stesso ordine nel quale sono



allegati. Relativamente alla conformità dei manufatti rispetto agli atti autorizzativi rilasciati, si dirà in seguito al punto relativo alla verifica di regolarità edilizia, urbanistica (e catastale).

- Permesso di costruzione n. 157, rilasciato in data 28.05.1977;
- Concessione Edilizia n. 87 del 28.05.2001;
- Autorizzazione Edilizia Pratica n. 429 del 09.06.2003.

Riguardo al **Bene Immobile 2** (essendo l'**Immobile 3** non ultimato) non risulta, sulla base della documentazione reperita in seguito ad accesso atti presso il comune di Castiglione del Lago, alcuna autorizzazione all'agibilità/abitabilità.

Il **Bene Immobile 4** (Foglio 100, Particella 257), è posto su di un unico livello, e costituisce un edificio con funzione di magazzino. Riguardo allo stesso non risulta, sulla base della documentazione reperita in seguito ad accesso atti presso il comune di Castiglione del Lago, alcuna autorizzazione alla costruzione.

L'immobile presenta struttura a telaio in acciaio su un solo livello, tamponatura in blocchi di CLS, copertura con capriate reticolari in travi in acciaio, controsoffitto e manto in lastre di ETERNIT. Si sono riscontrati: pavimenti del tipo industriale in getto di CLS; portoni e serramenti esterni in acciaio e acciaio e vetro; nessun impianto di riscaldamento; impianto elettrico e di illuminazione fuori traccia apparentemente non più a norma. Il tutto in cattive condizioni di manutenzione, con la presenza (riscontrata) di ETERNIT da rimuovere (FOTO 1, 2, 12, 13, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26).

All'interno delle unità immobiliari costituenti i **Beni immobili 2 e 4**, sono presenti molti macchinari, attrezzature e arredi di vario tipo e natura.

Riguardo al **Bene Immobile 5** (C.F., Foglio 100 Part. 181), si rimanda al **Bene Immobile 1** sopra descritto (FOTO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7). Sull'area insiste una cabina di trasformazione dell'energia, sommariamente indicata in catasto (ALL 6, FOTO 20), e la fossa Imhoff del sistema di scarico dei reflui provenienti dai **Bene Immobile 2 e 3** (FOTO 9, 19).

Il **Bene Immobile 6** (C.T., Foglio 100 Part. 254), accatastato come area agricola destinata a seminativo, costituisce per il P.R.G. vigente uno spazio urbano di servizio a insediamenti



esistenti produttivi, direzionali e per servizi. Da quest'area si accede sia al **Bene Immobile 2**, che alle Particelle 256 e 518 (vedi appresso), locate al Signor [REDACTED] (ALL 08 – FOTO 9, 10, 11).

Il **Bene Immobile 7** (C.T., Foglio 100 Part. 256), attualmente in uso come area agricola per l'allevamento di suini (FOTO 12, 13, 14, 15). Sull'area insistono varie recinzioni funzionali all'allevamento, e un laghetto artificiale che non risulta autorizzato o indicato catastalmente (FOTO 16, 17, 18). Si segnala che lo stesso è posizionato, all'incirca e salvo indicazioni puntuali da ottenersi previo rilievo topografico georeferenziato e saggi nel terreno, nell'area dove insiste la rete di sub-irrigazione del sistema di scarico dei reflui provenienti dai **Bene Immobile 2 e 3**. È oggetto di contratto di locazione di fondo rustico, stipulato il 01/12/2022 e registrato il 16/12/2022 presso l'ufficio di DPPG UT PERUGIA, in favore del Signor [REDACTED] (ALL 08).

Il **Bene Immobile 8** (C.T., Foglio 100 Part. 257), area urbana di servizio a insediamenti esistenti produttivi, sulla quale insiste il fabbricato in costruzione denominato **Bene Immobile 4** (vedi).

Il **Bene Immobile 9** (C.T., Foglio 100 Part. 518) è un'area agricola (FOTO 1, 2, 5, 6, 7, 8), apparentemente non in uso, oggetto di contratto di locazione di fondo rustico, stipulato il 01/12/2022 e registrato il 16/12/2022 presso l'ufficio di DPPG UT PERUGIA, in favore del Signor [REDACTED] (ALL 08).

I beni risultano recintati rispetto alle proprietà limitrofe con paletti in metallo e rete a maglia sciolta, mentre rispetto alla viabilità pubblica la recinzione risulta in muratura con soprastante inferriata verniciata e passo carrabile e pedonale in metallo verniciato (FOTO 3, 4, 5, 6, 7, 51, 52).

Utilizzazione

Il **Cespite** risulta attualmente utilizzato come segue:

Beni immobili da 1 a 9.

Catasto Fabbricati (C.F.)

- **1, C.F., Foglio 100 Particella 181 Subalterno 1**, attualmente (in apparenza) non in uso; usata dal locatario per accedere alla Particella 256 di cui appresso;



- 2, C.F., Foglio 100 Particella 181 Subalterno 2), attualmente nella disponibilità della proprietà come magazzino;
- 3, C.F., Foglio 100 Particella 181 Subalterno 3, attualmente nella disponibilità della proprietà;
- 4, C.F., Foglio 100 Particella 257), attualmente nella disponibilità della proprietà come magazzino. Il Bene immobile 4 insiste (in gran parte) sulla particella 256 del foglio 100 la quale, assieme alla Particella 518 dello stesso Foglio, risulta oggetto di un contratto di locazione di fondo rustico (ALL 08) di cui appresso;

Catasto Terreni (C.T.)

- 5 (C.T., Foglio 100 Particella 181), vedi sopra punto 1;
- 6, C.T., Foglio 100 Particella 254, attualmente (in apparenza) usata dal locatario per accedere alla Particella 256 di cui appresso;
- 7, C.T., Foglio 100 Particella 256, attualmente in uso e oggetto di contratto di locazione di fondo rustico. Contratto RLI telematico ID. TELEM: T3H22T014032000EE, stipulato il 01/12/2022 e registrato il 16/12/2022 presso l'ufficio di DPPG UT PERUGIA. Richiedente la registrazione è risultato il Signor [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), con durata contrattualmente prevista dal 01/12/2022 al 31/12/2030 (ALL 08);
- 8, C.T., Foglio 100 Particella 257, vedi sopra punto 4;
- 9, C.T., Foglio 100 Particella 518, oggetto di contratto di locazione di fondo rustico di cui sopra al punto 7.

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

Gli immobili oggetto di esecuzione attualmente intestati a

GEMA S.r.l., con sede legale in Via Ancona, 14 – Legnano (MI), partita IVA 06143910963, per la quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà dei Beni immobili da 1 a 9.



I titoli di proprietà con i quali questi sono stati acquisiti nel ventennio, sono i seguenti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cherubini Grazia del 19/01/2010 rep.17021/5963, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 20/01/2010 al n. 1099 di formalità in favore di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

3.4 Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di esecuzione attualmente intestati a

[REDACTED], per la quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà:

- Comune di Castiglione del Lago

Beni immobili da 1 a 9

Catasto Fabbricati (C.F.)

1- C.F., Foglio 100 Particella 181 Subalterno 1

VIA PANICAROLA Corte o resede, ente comune;

2- C.F., Foglio 100 Particella 181 Subalterno 2

VIA PANICAROLA Piano T, Rendita: € 4.534,49, Categoria D/1;

3- C.F., Foglio 100 Particella 181 Subalterno 3

VIA PANICAROLA Piano T-1, Categoria F/3;

4- C.F., Foglio 100 Particella 257

VIA PANICAROLA Piano T, Categoria F/3;

Catasto Terreni (C.T.)

5- C.T., Foglio 100 Particella 181

Superficie: 4.960 m², ENTE URBANO;

6- C.T., Foglio 100 Particella 254

Redditi: dominic. € 15,59, agrario € 14,98, Superficie: 5.030 m², SEMINATIVO di classe 4;

7- C.T., Foglio 100 Particella 256



Redditi: dominic. € 14,33, agrario € 17,91, Superficie: 4.625 m², SEMINATIVO di classe 4;

8- C.T., Foglio 100 Particella 257

Superficie: 465 m², ENTE URBANO;

9- C.T., Foglio 100 Particella 518

Redditi: dominic. € 9,22, agrario € 9,99, Superficie: 2.975 m², SEMINATIVO di classe 4.

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

3.5.1 Oneri che resteranno a carico o a favore dell'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia. Alla data della presente Relazione Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Servitù perpetua di accesso e transito anche carrabile a carico della Part. 181 del Foglio 100 a favore delle Part. 519, 520, 521, 522 del Foglio 100, di proprietà del Consorzio Acquedotti Perugia S.p.a. in sigla CONAP S.p.a., costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Adriano Crispolti di Perugia del 17.05.2006 n. 51104 rep., trascritta a Perugia il 08.06.2006 ai numeri 11524 e 11526 di formalità.

Vincoli a favore dell'acquirente

- Viene inoltre costituita servitù perpetua di accesso e transito anche carrabile al fine di raggiungere la strada provinciale a carico della Part. 520 del Foglio 100 a favore delle Part. 518 del Foglio 100, di proprietà del Consorzio Acquedotti Perugia S.p.a. in sigla CONAP S.p.a..



3.5.2 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale, allegata ai fascicoli di esecuzione immobiliare, e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito delle verifiche eseguite dallo scrivente.

Iscrizioni e trascrizioni cancellate dalla procedura o non opponibili all'acquirente

- Ipoteca volontaria n. 251 del 20/01/2010 in favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Città Della Pieve (PG), (domicilio ipotecario eletto: Città Della Pieve (PG) Fraz. Moiano, Via Stradon), contro [REDACTED] per Euro 400.000,00 di cui Euro 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cherubini Grazia, Notaio in Castiglione Del Lago, in data 19/01/2010 rep.17022/5964;
- Ipoteca della riscossione n. 3920 del 10/10/2017 in favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Viale Dell'innovazione 1/b Milano), [REDACTED], per Euro 121.819,50 di cui Euro 60.909,75 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 09/10/2017 rep.10708/6817;
- Ipoteca della riscossione n. 865 del 08/03/2022 in favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Viale Dell'innovazione 1/b Milano), [REDACTED] per Euro 181.383,68 di cui Euro 90.691,84 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 04/03/2022 rep.17161/6822;
- Pignoramento Immobiliare n. 18570 del 09/09/2025 in favore BCC NPLS 2020 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte di Appello di Perugia, in data 11/08/2025 rep.3567.



3.6 Individuazione precedenti proprietari

Dall'esame degli atti e della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di esecuzione i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio.

1. Plasteco S.r.l. con sede a Milano

Relativamente all'intero Cespite.

3.7 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi, presso l'Agenzia del Territorio e il comune di Castiglione del Lago, sono state reperite le seguenti informazioni per gli immobili oggetto di pignoramento:

I **Beni Immobili 2**, posto al Piano terra e individuato alla Part. 181, Sub 2, e **Immobile 3**, posto al Piano Primo e individuato alla Part. 181, Sub 3, costituiscono un edificio con funzione produttiva e direzionale organizzato su di una corte o resede come ente comune (C.F. Part. 181, Sub 1 – **Bene Immobile 1**; C.T. Part. 181; C.T. Part. 254), ed è composto da due unità immobiliari, delle quali la prima unità (**Immobile 2**) al Piano Terra, e la seconda (**Immobile 3**) in corso di costruzione al Piano Primo.

L'edificio è stato realizzato in forza di Permesso di costruzione n. 157, rilasciato in data 28.05.1977, e di Concessione Edilizia n. 87 del 28.05.2001.

Ulteriore e ultimo titolo rilasciato risulta essere l'Autorizzazione Edilizia Pratica n. 429 del 09.06.2003, relativa alla realizzazione di recinzione e passo di accesso lungo la via Romea.

Non risulta presentata dichiarazione di agibilità.

Difformità urbanistiche e catastali riscontrate.

Rispetto agli atti autorizzativi sopra richiamati, in particolare con riferimento all'ultimo di questi, si segnala il mancato completamento dei lavori ivi previsti. La situazione attuale riscontrata dal CTU a livello di planimetrie e prospetti, è quella ripostata nel sommario e puramente descrittivo rilievo in ALL 10 al quale si rimanda, e si sostanzia per una via di mezzo tra lo Stato attuale e



quello di progetto della Concessione Edilizia n. 87 del 28.05.2001, con ulteriori difformità.

Parimenti non conforme appare la situazione rispetto alla situazione catastale in atti.

Rispetto all'Autorizzazione Edilizia Pratica n. 429 del 09.06.2003, inoltre, si sono riscontrate le seguenti difformità: inversione della posizione del passo d'uomo, presenza di struttura di supporto e copertura dello stesso in C.A. non autorizzate.

Le spese per gli adempimenti necessari alla eventuale regolarizzazione urbanistica, o alla rimessa in pristino di quanto irregolarmente realizzato nel caso di eventuale non sanabilità, e catastale, sommariamente stimate relativamente ai **Beni immobili da 2 a 3 e recinzione** sopra descritti, ammontano indicativamente a quanto appresso.

OGGETTO	COSTO
Sanatoria difformità urbanistiche, incluse pratiche, sanzioni, oneri e costi (o eventuale rimessa in pristino) inclusiva di eventuale verifica di Sicurezza (VdS) ex 8.3 delle NTC 2018	9 000,00 €
Ev. allestimento e redazione pratica DOCF, Diritti e spese inclusi	2 500,00 €
Ev. predisposizione e presentazione Agibilità o Dichiarazione che tiene luogo	1 500,00 €
COSTO TOTALE	13 000,00 €

diconsi euro tredicimila,00 oltre contributi previdenziali e I.V.A. se ed in quanto dovuti.

Le spese sopra indicate, naturalmente, non comprendono e/o tengono conto dei costi per la manutenzione, riparazione e/o messa a norma di impianti, strutture e finiture, né quelli per il completamento del piano primo oggi allo stato grezzo.

Il **Bene immobile 4** è costituito da un edificio con apparente funzione di deposito (Foglio 100, Particella 257, posto su di un unico livello.

Difformità urbanistiche e catastali riscontrate.

Si tratta di immobile realizzato in assenza di autorizzazione, con presenza di manto di copertura e controsoffitto (presumibilmente entrambi) in pannelli di ETERNIT (obbligatoriamente da rimuovere e smaltire secondo norma), che non risulta sanabile ai sensi delle norme vigenti e del quale, pertanto, si ritiene di dover prevedere la demolizione.



OGGETTO	COSTO
Demolizione, smaltimento e rimessa in pristino dei luoghi	14 500,00 €
Rimozione e smaltimento rifiuti tossici (ETERNIT) comprensivo redazione e presentazione pratica AUSL e relativi oneri	14 000,00 €
Variazione pratica DOCFA, Diritti e spese inclusi	1 500,00 €
COSTO TOTALE	30 000,00 €

diconsi euro trentamila,00 oltre contributi previdenziali e I.V.A. se ed in quanto dovuti.

Il **Bene Immobile 7** (C.T., Foglio 100 Part. 256), vede insistere sull'area relativa un laghetto artificiale che non risulta né autorizzato, né indicato catastalmente (FOTO 16, 17, 18).

OGGETTO	COSTO
Sanatoria difformità urbanistiche, incluse pratiche, sanzioni, oneri e costi (o eventuale rimessa in pristino)	6 000,00 €
Ev. allestimento e redazione pratica DOCFA, Diritti e spese inclusi	1 500,00 €
COSTO TOTALE	7 500,00 €

diconsi euro cinquemila cinquecento,00 oltre contributi previdenziali e I.V.A. se ed in quanto dovuti. Si rammenta inoltre, quanto agli eventuali costi da sostenere, la necessità di verifica ed eventuale bonifica dell'area in relazione all'eventuale presenza della rete di sub-irrigazione del sistema di scarico dei reflui provenienti dai **Bene Immobile 2 e 3**, costo (eventuale) del quale si è tenuto conto alla voce "sanatoria" della tabella precedente.

3.8 Opportunità di vendita in uno o più lotti

Considerati la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, per una migliore aggiudicazione si ravvisa l'opportunità di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **1 LOTTO** come appresso:

LOTTO 1 per i Beni immobili da 1 a 9.



3.9 Descrizione analitica degli immobili costituenti i LOTTI

3.9.1 LOTTO 1

Il LOTTO 1 è costituito da: **Immobile 2** (posto al Piano terra) e **Immobile 3** (posto al Piano Primo), con relativa corte (Part. 181, Sub 1) **Immobile 1**, che costituiscono un edificio con funzione produttiva e direzionale. L'**Immobile 3** posto al piano primo è allo stato grezzo. L'**Immobile 4** (Foglio 100, Particella 257), è posto su di un unico livello, e costituisce un edificio con funzione di deposito, e risulta realizzato in assenza di autorizzazione; **Immobili (terreni) 5, 6, 7, 8, 9**; terreni agricoli costituiti da seminativi o enti urbani, per una superficie catastale complessiva pari a 18.055 m² (circa 1,80 ettari). Quanto sopra descritto è censito al Catasto del Comune di Castiglione del Lago come segue:

Beni immobili da 1 a 9

Catasto Fabbricati (C.F.)

1- C.F., Foglio 100 Particella 181 Subalterno 1

VIA PANICAROLA Corte o resede, ente comune;

2- C.F., Foglio 100 Particella 181 Subalterno 2

VIA PANICAROLA Piano T, Rendita: € 4.534,49, Categoria D/1;

3- C.F., Foglio 100 Particella 181 Subalterno 3

VIA PANICAROLA Piano T-1, Categoria F/3;

4- C.F., Foglio 100 Particella 257

VIA PANICAROLA Piano T, Categoria F/3;

Catasto Terreni (C.T.)

5- C.T., Foglio 100 Particella 181



Superficie: 4.960 m², ENTE URBANO;

6- C.T., Foglio 100 Particella 254

Redditi: dominic. € 15,59, agrario € 14,98, Superficie: 5.030 m², SEMINATIVO di classe 4;

7- C.T., Foglio 100 Particella 256

Redditi: dominic. € 14,33, agrario € 17,91, Superficie: 4.625 m², SEMINATIVO di classe 4;

8- C.T., Foglio 100 Particella 257

Superficie: 465 m², ENTE URBANO;

9- C.T., Foglio 100 Particella 518

Redditi: dominic. € 9,22, agrario € 9,99, Superficie: 2.975 m², SEMINATIVO di classe 4.

I confini sono con [REDACTED], strada provinciale Romea, salvo altri. Quanto sopra in capo a: [REDACTED],

per la quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà.

Nella Tabella 01 successiva vengono valutate le dimensioni commerciali dei beni oggetto di stima, con i medesimi numeri d'ordine.

Tabella 01

Imm.	Piano	Dest. d'uso autoriz./cat.	Dest. d'uso effettiva	Rif. Cat. Part. Sub	U.M.	Coeffic.	U.M. commerc.
			qualità terreno		m ²		m ²
2	T	edif. produttivo	deposito/altro	181 Sub 2	835	75%	626,25
3	T/1	non indicata	in costruzione	181 Sub 3	340	55%	187
				Totale	1175		
4	T	non indicata	deposito	257	465	0%	0
			Totale Sup. commerciale Beni immobili da 1 a 4				813,25
5			ente urbano	181	4 960	100%	4 960
6			seminativo	254	5 030	100%	5 030
7			seminativo	256	4 625	100%	4 625
8			ente urbano	257	465	100%	465
9			seminativo	518	2 975	100%	2 975
			Totale Sup. commerciale Beni immobili (terreni) 32, 33				18 055



3.10 Valore di mercato degli immobili

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili e dei terreni oggetto di stima, si è condotta un'indagine finalizzata al reperimento dei dati necessari alla sua corretta valutazione. I dati raccolti sono stati rilevati presso le principali Agenzie Immobiliari e studi Notarili della zona, e dalla pubblicazione "Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" del IV° trimestre 2025, con riferimento a transazioni relative a beni con caratteristiche e collocazione similari a quelli oggetto di stima.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle attrezzature, si è fatto riferimento a transazioni relative a beni con caratteristiche tecniche e/o produttive similari a quelli stimati. Tutti i dati sono riferiti al momento di redazione della stima, cioè il mese di marzo del 2026.

3.10.1 Considerazioni e criteri di stima

La stima di immobili a destinazione ordinaria e speciale, ovvero gli immobili che costituiscono il patrimonio di un'azienda, deve essere affrontata con criteri diversi.

Riguardo ai secondi, infatti, occorre determinare se si tratti di immobili fungibili, cioè se possano essere destinati ad altri usi anche al di fuori dell'attività aziendale, ovvero se si tratti di immobili non fungibili, cioè se la relativa utilizzazione sia strettamente integrata con l'attività aziendale e non possa essere mutata senza estesi lavori di ristrutturazione o di riconversione.

Nel primo caso si potrà procedere trattando gli immobili come normali fabbricati, e procedere alla loro valutazione secondo i criteri tipici della stima degli immobili. Nel secondo caso gli immobili, entrando nella logica valutativa dell'azienda come elementi patrimoniali della stessa e come fattore di produzione del reddito aziendale, dovranno essere valutati in funzione del valore dell'azienda stessa. Nel nostro caso possiamo parlare di beni immobiliari fungibili, seppur beni costituenti patrimonio aziendale, in considerazione del fatto che è agevole utilizzarli per usi commerciali alternativi. È pertanto possibile procedere applicando i criteri di stima "sintetico comparativo".



3.10.2 La stima “sintetico comparativa”

La stima sintetico comparativa consiste nella raccolta di dati relativi a prezzi formatisi sul mercato per transazioni aventi come oggetto beni assimilabili a quelli stimati, ed in una successiva comparazione tra questi ultimi ed i dati reperiti, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- qualità di finiture per gli immobili e di colture e possibile uso per i terreni;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano gli immobili e i terreni oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizione di regolarità amministrativa;
- condizione di stato (libero, occupato);
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

Il valore venale tiene inoltre conto del fatto che gli immobili oggetto di stima, presentano le irregolarità urbanistiche e/o catastali sopra descritte. Sono presenti, ad una semplice analisi a vista, i rifiuti sopra indicati alcuni dei quali tossici o nocivi, la cui rimozione o smaltimento sono stati considerati nelle valutazioni effettuate.

3.11 LOTTO 1 – conteggi estimativi

Con i sopra citati criteri e considerando le superfici commerciali secondo la norma UNI 10750, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998, avremo per il **LOTTO 1**, costituito da:

- **Immobile 2** (posto al Piano terra) e **Immobile 3** (posto al Piano Primo), con relativa corte (Part. 181, Sub 1) **Immobile 1**, che costituiscono un edificio con funzione produttiva e direzionale. L'**Immobile 3** posto al piano primo è allo stato grezzo. L'**Immobile 4** (Foglio 100, Particella 257), è posto su di un unico livello, e costituisce un edificio con funzione di deposito, e risulta realizzato in assenza di autorizzazione; **Immobili (terreni) 5, 6, 7, 8**,



9; terreni agricoli costituiti da seminativi o enti urbani, per una superficie catastale complessiva pari a 18.055 m² (circa 1,80 ettari).

Quanto sopra in capo a:

per la quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà.

Il tutto per un valore commerciale (superficie commerciale ponderata secondo i criteri di cui sopra) complessivo calcolato come nella Tabella 02 seguente:

Tabella 02

		U.M. commerc.	COSTO UNITARIO	DIRITTI PROPRIETA'	VALORE DI STIMA
		m ²	€/m ²		€
	Beni immobili (edifici) da 1 a 4	813,25	265	1	215 511 €
	Beni immobili (terreni) da 5 a 9	18 055	3,00	1	54 165 €
	TOTALE LOTTO 1				269 676 €

Per un valore totale complessivo arrotondato del LOTTO 1 pari a:

Euro 270.000,00 (diconsi duecento settantamila,00)

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento i m² o altre unità di misura, ma si tratta in ogni caso di valutazione a corpo e non a misura.

4 Conclusioni

Riassumendo quanto sopra esposto e calcolato, andiamo in definitiva a precisare che:

Il pignoramento immobiliare in oggetto riguarda i **Beni Immobili da 1 a 9** costituenti il **LOTTO 1**, relativamente ai diritti di piena proprietà spettanti a

Alla suddetta proprietà è stato attribuito un valore venale di comune commercio pari a:

- **LOTTO 1:** Euro 270.000,00;



Corciano, lì 06 maggio 2026

Il CTU

Architetto Francesco Masciarelli



5 Allegati

Documentazione Fotografica - DF

1. Comunicazione di inizio operazioni peritali
2. Richiesta CDU comune Castiglione del Lago
3. CDU comune Castiglione del Lago
4. Richiesta comune di Castiglione del lago accesso atti documentazione amministrativa
5. Permesso di costruzione n. 157, rilasciato in data 28.05.1977
5. Concessione Edilizia n. 87 del 28.05.2001
5. Autorizzazione Edilizia Pratica n. 429 del 09.06.2003
6. Documentazione catastale (Vax, planimetrie, visure, etc.)
7. Risposta e copia contratti locazione presso AdE
8. Copia contratti locazione
9. Verbale OOPP 01

