



Esecuzione Imm. 190/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 190/2025

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 190/2025

Promossa da:

DO VALUE SPA (PER BCC NPLS 2022 SRL)

nei confronti di: _____

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA FIORONI Sara

cui è subentrata

DOTT.SSA BUSTI Giulia

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. PASSERI Sandro



Esecuzione Imm. 190/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare N.R.G. 190/2025

Promossa da : **DO VALUE SPA (PER BCC NPLS 2022 SRL)**

nei confronti di: !

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa FIORONI Sara cui è subentrata **Dott.ssa BUSTI Giulia**

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa Busti Giulia**,

Il sottoscritto **Geom. Sandro Passeri**, in data 28/10/2025, veniva nominato C.T.U. dalla **Dott.ssa Fioroni Sara**, per la valutazione dei beni immobili oggetto della esecuzione immobiliare sopra indicata e la S.V. assegnava il termine sino al 14/06/2026 prima della prossima udienza fissata per il 14/07/2026 alle ore 10,30. per il deposito presso la Cancelleria dell'Esecuzioni della relazione e dei relativi allegati.

In data 28 ottobre 2025, la nomina veniva notificata al sottoscritto.

In data 29 ottobre 2025, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, mediante atto di accettazione telematico dell'incarico ricevuto.

Il **Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Fioroni Sara** poneva il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

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, pec o fax 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 dell'identificazione catastale dell'immobile distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esegutari, la **natura** del diritto a ciascuno spettante 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 ed 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, distinguendoli per ciascuno dei debitori eseguiti;

- 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;

- 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 limitazione 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 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 n. 47/85 e n. 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 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 (preferibilmente il minor numero possibile in modo da contenere i 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 Giudice Esecuzione 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, pavimentazioni, 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 via stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 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;

- 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 i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica di 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;

- 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 individuare il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;**

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

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'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.I.);

- **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 e successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale ed - 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.

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

DISPONE

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

Nello stesso termine di giorni 30 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 fine denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy" con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche delle fotografie con appositi oscuramenti),
- gli allegati della 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 ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascun esecutato on indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione)
- **in allegato una ulteriore copia della perizia denominata "Copia perizia privacy" con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche delle fotografie, con appositi oscuramenti).**

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

L'accettazione telematica verrà effettuata non appena perfezionato il deposito della copia di cortesia.

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

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito ad accedere ad ogni documento 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. 31/12/1996 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.

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima entro il 14/06/2026 almeno 30 giorni prima della udienza fissata con il presente provvedimento per il giorno 14/07/2026 ore 10,30.

Avvisa le parti che copia della presente 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.

Successivamente la procedura veniva assegnata al **Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Busti Giulia**.

Il C.T. dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento con modalità telematiche di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Quindi il sottoscritto si recava a Perugia presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio per procedere ad accertamenti catastali e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U., avendo rilevato negli atti di causa la presenza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma c.p.c. e 569 c.p.c. composta della certificazione notarile e dai relativi allegati, rileva corretta sia la certificazione notarile, sia la nota di trascrizione che l'istanza di vendita riguardante le formalità gravanti sui beni pignorati, dichiarava **completa** la documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma, c.p.c. e 569 c.p.c.

In data 30/10/2025, il sottoscritto si recava a Perugia ed eseguiva le preliminari operazioni di identificazione dei beni in catasto e procedeva a richiedere e ritirare la necessaria documentazione tecnica e catastale all'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale del Territorio.

In data 30/12/2025, il sottoscritto prendeva contatti telefonici con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino per concordare la data del primo accesso sul posto.

Successivamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino confermava la disponibilità ad effettuare il sopralluogo congiuntamente nella data fissata.

Subito dopo l'affidamento dell'incarico e dopo gli accordi con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino, il sottoscritto procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare a mezzo lettera raccomandata 1 AR in data 03/11/2025 (*Allegato n. 1 – Lettera raccomandata 1 AR per comunicare inizio operazioni peritali*), la data ed il luogo dell'inizio delle operazioni peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare al legale del creditore procedente, ai tre proprietari esecutati ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino.

In detta istanza, il sottoscritto C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il

giorno 24/11/2025, alle ore 14.30, presso l'immobile pignorato in Comune di Castiglione del Lago, località Nonni.

Due lettere raccomandata 1AR non sono state consegnate ai proprietari destinatari perché dopo consegna avviso, sono rimaste giacenti presso l'Ufficio Postale di Castiglione del Lago in via fratelli Rossetti, dal giorno 11 novembre 2025 al giorno 26 novembre 2025, e sono quindi tornate indietro al sottoscritto, sia le raccomandate 1AR che le prove di mancata consegna in data 27/11/2025 mentre la terza lettera raccomandata è stata consegnata al proprietario esecutato. *(Allegato n. 2 - 3 – Raccomandate 1AR e prova di mancata consegna al destinatario delle raccomandate 1AR tornate al sottoscritto e ricevuta di avvenuta consegna della terza raccomandata 1 AR).*

In data 24 novembre 2025, alle ore 14,30, a Castiglione del Lago, in località Nonni, in occasione del primo sopralluogo sul posto per l'inizio delle operazioni peritali, effettuato insieme al funzionario dell'I.V.G. di Ponte Felcino, Sig. Fabio Affricani, non è stato possibile accedere all'immobile.

Suonavamo il campanello della porta di ingresso, inizialmente non ci apriva la porta nessuno, non erano presenti i comproprietari nemmeno quello che aveva ritirato la lettera raccomandata 1 AR.

Dopo aver ripetutamente suonato al campanello, ci ha aperto un signore, non meglio qualificatosi, che ha dichiarato di avere in affitto l'alloggio dalla Sig.ra , da molti anni, ma che non ci poteva far entrare non essendo stato avvertito dai proprietari del nostro arrivo e non sapeva nulla del nostro sopralluogo.

Pertanto, nella data e nell'ora fissata, presso l'immobile pignorato, non potendo entrare nei fabbricati le operazioni peritali iniziavano visionando solo gli esterni ed effettuando documentazione fotografica dell'esterno.

Insieme al funzionario I.V.G., che lasciava una lettera nella cassetta delle lettere che comunicava il nostro passaggio e lasciava i nostri numeri di telefono. decidiamo di inviare una seconda lettera comunicazione di inizio operazioni peritali dopo aver recuperato i contratti di affitto presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia prima di contattare i Carabinieri della Stazione di Castiglione del Lago, per programmare un accesso forzoso, previa comunicazione al Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Fioroni Sara.

Al termine della mattinata, veniva redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali firmato dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, Sig. Fabio Affricani, e dal sottoscritto C.T.U. *(Allegato n. 4 - Verbale di inizio operazioni peritali con sopralluogo effettuato a Castiglione del Lago, in data 24/11/2025).*

Appena rientrato in ufficio, il sottoscritto provvedeva ad inoltrare istanza alla Agenzia

Entrate di Perugia, per richiedere, se presenti, eventuali contratti di affitto, locazione ecc. per gli immobili oggetto della presente valutazione. (*Allegato n. 5 - 28 – Lettera istanza Agenzia Entrate richiesta contratti di affitto, in data 25.11.2025*).

Nei giorni seguenti, il sottoscritto, faceva una serie di telefonate per avere conferma della presenza dei contratti di affitto ai vari funzionari dell'Agenzia Entrate di Perugia, e per sollecitare il rilascio delle copie.

In data 09 dicembre 2025, l'Agenzia Entrate di Perugia, comunicava che per gli immobili oggetto di esecuzione erano registrati due contratti di affitto a nome degli esecutati, mentre un terzo contratto era scaduto e non rinnovato. (*Allegato n. 6 - 29 - Lettera risposta Agenzia Entrate in data 09 dicembre 2025*).

Ecco i due contratti registrati inviati dall'Agenzia delle Entrate di Perugia:

- contratto di affitto per l'appartamento mobiliato situato al piano terra, primo e secondo stipulato in data 12 dicembre 2023, con decorrenza dal 12 dicembre 2023 al giorno 11 dicembre 2027, e si intenderà rinnovato di ulteriori anni quattro, ove non intervenga da una delle parti disdetta motivata del contratto da comunicare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 2.700,00 (duemilasettecentoeuro/00) da corrispondere al domicilio del locatore o secondo le modalità da questi indicate in rate mensili anticipate di € 225,00 (duecentoventicinqueeuro/00) ciascuna da versare entro il giorno dieci di ciascun mese. (*Allegato n. 29 – Contratto di affitto stipulato in data 12/12/2023*).
- contratto di affitto per l'appartamento mobiliato situato al piano terra, primo e secondo stipulato in data 01 luglio 2025, con decorrenza dal 01 luglio 2025 al 30 giugno 2029, e si intenderà rinnovato di ulteriori anni quattro, ove non intervenga da una delle parti disdetta motivata del contratto da comunicare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3.000,00 (tremila euro/00) da corrispondere al domicilio del locatore o secondo le modalità da questi indicate in rate mensili anticipate di € 250,00 (duecentocinquanta euro/00) ciascuna da versare entro il giorno dieci di ciascun mese. (*Allegato n. 29 – Contratto di affitto stipulato in data 01/07/2025*).

Il contratto di affitto scaduto e non rinnovato veniva indicato nella lettera di trasmissione dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, ma non veniva allegato.

Entrambi i contratti di locazione registrati e trasmessi, riguardano lo stesso immobile situato in Comune di Castiglione del Lago, località Nonni 12:

- appartamento al piano terra, primo e secondo distinto in catasto al foglio 71 con la particella 32 sub 2, di Cat. A/3, classe 4, vani 4,5 e rendita € 267,27.

In data 09 dicembre 2025, il sottoscritto provvedeva a contattare telefonicamente l'IVG di Ponte Felcino, per concordare un secondo sopralluogo sul posto.

In data 11 dicembre 2025, il sottoscritto provvedeva ad inviare tramite Pec all'IVG i due contratti di affitto ricevuti dall'Agenzia delle Entrate di Perugia.

In data 11 dicembre 2025, l'IVG comunicava la data per poter effettuare un altro sopralluogo sul posto.

In data 12 dicembre 2025, il sottoscritto procedeva a comunicare a mezzo lettera raccomandata 1 AR i (*Allegato n. 8 – 2° Lettera raccomandata 1 AR per comunicare prosecuzione operazioni peritali in data 12 dicembre 2025*), la data ed il luogo per la prosecuzione delle operazioni peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare al legale del creditore procedente, ai tre proprietari esecutati, agli affittuari ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino. In detta istanza, il sottoscritto C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19/01/2026, alle ore 9.30, presso l'immobile pignorato in Comune di Castiglione del Lago, località Nonni.

Due lettere raccomandata 1AR non sono state consegnate ai proprietari destinatari perché dopo consegna avviso, sono rimaste giacenti presso l'Ufficio Postale di Castiglione del Lago in via fratelli Rossetti, dal giorno 16 dicembre 2025 al giorno 08 gennaio 2026, e sono quindi tornate indietro al sottoscritto, sia le raccomandate 1AR che le prove di mancata consegna in data 11/01/2026 mentre la terza lettera raccomandata è stata consegnata al proprietario esecutato. (*Allegato n. 9 - 10 – Raccomandate 1AR e prova di mancata consegna al destinatario delle raccomandate 1AR tornate al sottoscritto e ricevuta di avvenuta consegna della terza raccomandata 1 AR al proprietario e ricevute di avvenuta consegna agli affittuari*).

In data 19 gennaio 2026, alle ore 9,30, a Castiglione del Lago, in località Nonni, si è svolto il secondo sopralluogo sul posto per il completamento delle operazioni peritali, effettuato insieme al funzionario dell'I.V.G. di Ponte Felcino, Sig. Fabio Affricani, ed è stato possibile accedere agli immobili pignorati.

Appena arrivati sul posto abbiamo suonato al campanello della porta di ingresso e ci ha aperto un signore straniero, che ha dichiarato di avere in affitto l'alloggio

, da molti anni, ha detto di aver ricevuto la lettera raccomandata e ci faceva entrare essendo stato avvertito dalla lettera raccomandata 1AR, inviata dal sottoscritto, del nostro arrivo.

Pertanto, senza la presenza dei proprietari, ma con la presenza degli affittuari, delegato dal locatario assente, avevano regolarmente inizio le operazioni peritali.

Il _____, dichiara che abita l'alloggio situato al piano terra insieme alla

compagna _____, da molti anni, dice di avere un contratto di affitto con _____ ma che tale contratto non lo ritrova più essendo stato stipulato oltre dieci anni fa.

Il Sig. _____ ci mostra la denuncia tari fatta al Comune di Castiglione del Lago in data 01/01/2016 per l'alloggio al piano terra situato in località Nonni n. 13. (*All. n. 12 – Copia denuncia Tari al Comune di Castiglione del Lago*) e ci consente di entrare all'interno ed effettuare i necessari rilievi e misurazioni.

Si effettuavano i necessari rilievi e le misurazioni e si eseguiva idonea documentazione fotografica sia dell'interno dei singoli vani dell'abitazione che dell'esterno.

Terminati i rilievi e le misurazioni nell'appartamento al piano terra ci si è spostati nell'altro appartamento al piano primo, dove ci aspettava il _____, delegato dall'affittuario _____ assente, dove sono proseguiti i rilievi e misurazioni.

Il Sig. _____ ci dice che suo nipote si trova momentaneamente in Marocco e lui ha le chiavi dell'appartamento ed è delegato a farci vedere l'alloggio situato al piano primo e secondo.

Sono stati misurati i singoli vani ed è stata scattata idonea documentazione fotografica, sia dell'interno che dell'esterno.

Al termine della mattinata, veniva redatto apposito verbale di prosecuzione operazioni peritali, firmato dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, Sig. Fabio Afrigiani, dagli affittuari presenti e dal sottoscritto C.T.U. (*Allegato n. 11 - Verbale di prosecuzione operazioni peritali con accesso effettuato a Castiglione del Lago in data 19/01/2026*).

Appena tornato a studio, sempre in data 19 gennaio 2026, il sottoscritto provvedeva ad inoltrare richiesta all'Agenzia Entrate di Perugia, (*All. n. 32 – Lettera e-mail Agenzia Entrate Perugia*) per avere una copia del contratto di affitto ormai scaduto per l'appartamento al piano terra, stipulato presumibilmente nell'anno 2016.

Dopo diverse telefonate di sollecito l'Agenzia del Entrate di Perugia, e dopo aver saputo che l'Agenzia Entrate rispondeva nel termine di giorni trenta dalla richiesta, la stessa ha inviato al sottoscritto il contratto di affitto per l'appartamento mobiliato situato al piano terra, stipulato in data 15 dicembre 2016, con decorrenza dal 01 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017, e si intenderà rinnovato per un uguale periodo, nel caso in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata del contratto da comunicare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 2.400,00 (duemilaquattrocentoeuro/00) da corrispondere al domicilio del locatore o secondo le modalità da questi indicate in rate mensili anticipate di € 200,00 (duecentoeuro/00) ciascuna da versare

entro il giorno dieci di ciascun mese. (*Allegato n. 33 – Contratto di affitto stipulato in data 15/12/2016*).

Il contratto di locazione, riguarda la seguente unità immobiliare situata in Comune di Castiglione del Lago, Località Nonni 12.

- **appartamento al piano terra distinto in catasto al foglio 71 con la particella 32 sub 1, di Cat. A/3, classe 4, vani 3,5 e rendita € 207,87.**

In data 20 febbraio 2026, il sottoscritto provvedeva ad inviare tramite Pec all'I.V.G. di Ponte Felcino. il contratto di affitto ricevuto dall'Agenzia delle Entrate di Perugia. (*All. n. 34 – Ricevuta Pec I.V.G. Ponte Felcino*).

A questi primi due sopralluoghi ne seguirono altri, anche effettuati da solo per eseguire ulteriori rilievi ed assumere ulteriori informazioni di carattere particolare, anche presso il Comune di Castiglione del Lago.

Raccolte le utili informazioni il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE PERITALE

distinta nei seguenti capitoli:

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
- 2. STATO DEI BENI**
- 3. PROVENIENZE DEI BENI**
- 4. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**
- 5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**
- 6. FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI**
- 8. STIMA DEI BENI**
- 9. CONCLUSIONI.**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dai pubblici registri immobiliari risultano i seguenti immobili oggetto di pignoramento:
Pignoramento immobiliare del giorno 23/09/2025 Rep. n. 4089, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Perugia il giorno 15.10.2025, al Reg. Part. 21226, Reg. Gen. 28948 a favore di “ BCC NPLS 2022 S.R.L ” con sede legale in Conegliano, via Vittorio Alfieri n. 1.

Immobili censiti al N.C.E.U. nel **Comune di Castiglione del Lago**, alla località **Nonni**, alla ditta:

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	71	32	1	Località Nonni Piano terra	A/3	4	Vani 3,5	€ 207,87
NCEU	71	32	2	Località Nonni Piano terra primo e secondo	A/3	4	Vani 4,5	€ 267,27
NCEU	71	38	4	Località Nonni Piano terra	C/2	4	Mq. 33	€ 61,35

Verificato quanto sopra si riepiloga quindi la corretta consistenza dei beni immobili oggetto di pignoramento e della presente perizia estimativa.

Premessa:

Castiglione del Lago, è un Comune italiano della provincia di Perugia in Umbria. Sorge su un promontorio situato sulla riva occidentale del Lago Trasimeno.

Parte della Comunità Montana Trasimeno Medio Tevere, Castiglione del Lago, è stato inserito nella rete dei *“borghi più belli d'Italia”*.

Il territorio comunale è situato nell'Umbria occidentale sulle sponde occidentali del Lago Trasimeno ed il territorio comunale si estende fino al confine con la Toscana, condiviso con i Comuni di Chiusi e Montepulciano, in provincia di Siena e Cortona, in provincia di Arezzo e comprende anche l'isola Polvese.

Il centro storico, si trova su un promontorio calcareo, che in origine, doveva costituire la quarta isola del lago ma in seguito all'abbassamento del livello delle acque ed al crearsi di una pianura di tipo alluvionale assunse l'attuale configurazione.

Questa fertile zona pianeggiante, corrispondente all'antico invaso lacustre, è delimitata ad ovest da una serie di rilievi collinari che segnano il confine con la Toscana.

La parte moderna del paese, si è sviluppata nella fascia pianeggiante ad occidente dal centro storico medievale.

La città di Castiglione del Lago si trova ad una altitudine di m. 304 s.l.m. ed è occupata da 15151 abitanti residenti (dati Istat al 30/06/2025).

Nel Comune di Castiglione del Lago, sono riconosciute dodici frazioni.

La località Nonni, situata nella fascia pianeggiante, ad occidente dal centro storico medievale, dista circa cinque chilometri dal centro storico di Castiglione del Lago, in una zona prettamente agricola circondata da molte specie di alberi, da querce, da ulivi ed alberi da frutta.

IMMOBILE A

In Comune di Castiglione del Lago, località Nonni, n.13/D, **diritti di piena proprietà** su:

- a) **appartamento posto al piano terra**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da sala da pranzo, cucina, camera e bagno al piano terra, (*Foto n. 7,8,9,10*).

Confinante con proprietà _____, corte comune, salvo altri.

- b) **piccola area di fabbricati demoliti** (area fondi al piano terra con annesso forno, oggi fabbricati demoliti) della consistenza di mq. 53,00, con diritto alla corte comune, posta a pochi metri di distanza dall'appartamento al piano terra. (*Foto n. 6, 21*).

Confinante con beni di proprietà _____, con viabilità pubblica, corte comune, salvo altri.

La porzione identificata come Immobile A oggetto di perizia è costituita da una unità immobiliare ad uso abitazione, che si sviluppa al piano terra, ed inserita in un più vasto fabbricato, situato nella zona denominata "località Nonni", con piccola area di fabbricati demoliti e relativa corte comune.

L'accesso dell'appartamento avviene dalla corte comune esterna, distinta con la particella 35 del foglio 71.

E' posta a circa 5 Km. dal capoluogo in una zona prevalentemente pianeggiante, caratterizzata da case sparse, classificata come zona agricola. Nella zona, scarseggiano sia i servizi di tipo commerciale che quelli pubblici, come solitamente accade nelle zone a vocazione agricola.

I servizi più vicini sono localizzati nella vicina località Vitellino, che è dotata di scuola, distributore di benzina e piccola attività commerciale, mentre i servizi principali e direzionali sono localizzati nel capoluogo, Castiglione del Lago.

L'abitazione è raggiungibile dalla strada vicinale Nonni che consente l'accesso alla corte comune, distinta in catasto al foglio 71, particella 35, qualità Ente Urbano, di superficie ha 0.36.10. (**corte comune ai numeri 9, 10, 11, 12, 13, 22, 26, 28, 29, 31, 32, 33,**

34, 269 sub 2 del foglio 71) privo di intestazione. (*Allegato n. 23 – Visura microfilm storica vecchi registri NCT*).

Percorrendo la corte comune al fabbricato si raggiunge il portone di ingresso, in legno naturale, dell'abitazione sita al piano terra. (*Foto n.3,4*) che permette direttamente l'accesso all'unità immobiliare composta da sala da pranzo, cucina, camera e bagno.

Gli ambienti interni risultano rifiniti con pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con arco in muratura a faccia vista che divide la sala da pranzo dalla cucina, il soffitto è realizzato con travi e travetti in legno e pianelle in laterizio. (*Foto n. 5,6,7,8,9,10*).

Il bagno è con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ed è dotato dei necessari accessori igienico sanitari, (water, bidet, doccia e lavabo). Internamente al bagno è presente un boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria, ed un termoarredo elettrico. (*Foto n.17,18*).

Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in legno. (*Foto n. 11,12,13,14,15,16*).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità. (*Foto n. 19,20*).

E' presente l'impianto idrico che alimenta cucina e bagno. Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità.

L'immobile oggetto di stima è dotato di impianto termico con radiatori in alluminio. La caldaia a gas gpl risulta posizionata all'esterno vicino la porta di ingresso dell'appartamento del primo piano, non si è potuto verificare il suo funzionamento.

E' inoltre presente solo una piccola stufa a pellet posizionata nella sala da pranzo al piano terra, dichiarata dall'affittuario di sua proprietà. (*Foto n. 23,24*).

Nella sala da pranzo è presente un climatizzatore elettrico, anche in questo caso dichiarato dall'affittuario di sua proprietà.

Al momento del sopralluogo le utenze elettriche ed idriche risultano attive, ma non è noto se esistono dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'intero complesso edilizio è costituito da strutture verticali in muratura, con pareti esterne intonacate e tinteggiate di colorazione gialla, il solaio secondo livello è in latero – cemento intonacato e tinteggiato, il tetto, con travi in legno e laterizio, è realizzato a due falde a capanna, con manto di copertura in laterizio.

Lo stato di manutenzione e conservazione si può considerare normale. (*Foto n. 1,2,3,4,5,6*).

IMMOBILE B

In **Comune di Castiglione del Lago**, località Nonni, n.13/C, **diritti di piena proprietà su appartamento posto al piano primo e secondo collegati tra loro a mezzo di scala interna che si diparte dal piano terra**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da sala da pranzo, cucinino, disimpegno, camera e bagno al piano primo, ripostiglio, camera e soffitta al secondo piano (*Foto n. 7,8,9,10*).

Confinante con beni di proprietà _____ corte comune, salvo altri.

La porzione identificata come Immobile B è situata nella zona denominata "località Nonni n. 13/C". L'accesso dell'appartamento avviene dalla corte comune esterna.

L'accesso dell'appartamento avviene dalla corte comune esterna, distinta con la particella 35 del foglio 71.

E' posta a circa 5 Km. dal capoluogo in una zona prevalentemente pianeggiante, caratterizzata da case sparse, classificata come zona agricola. Nella zona, scarseggiano sia i servizi di tipo commerciale che quelli pubblici, come solitamente accade nelle zone a vocazione agricola

I servizi più vicini sono localizzati nella vicina località Vitellino, che è dotata di scuola, distributore di benzina e piccola attività commerciale, mentre i servizi principali e direzionali sono localizzati nel capoluogo, Castiglione del Lago.

L'abitazione è raggiungibile dalla strada vicinale Nonni che consente l'accesso alla corte comune, distinta in catasto al foglio 71, particella 35, qualità Ente Urbano, di superficie ha 0.36.10. (**corte comune ai numeri 9, 10, 11, 12, 13, 22, 26, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 269 sub 2 del foglio 71**) privo di intestazione. (*Allegato n. 23 – Visura microfilm storica vecchi registri NCT*).

Percorrendo la corte comune al fabbricato si raggiunge il portone di ingresso all'abitazione a due ante in legno naturale. (*Foto n.3,4*) che tramite scala interna permette l'accesso al piano primo, composto da sala da pranzo con zona cucina, disimpegno, camera e bagno, tramite una scala interna si raggiunge il piano secondo diviso in ripostiglio camera e soffitta.

Gli ambienti del piano primo, raggiungibile tramite una scala che parte dal piano terra, risultano internamente rifiniti con pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti e soffitti sono intonacate e tinte. (*Foto n. 5,6,7,8,9,10*).

Il bagno, rivestito con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, è dotato dei necessari accessori igienico sanitari, water, bidet, vasca da bagno e lavabo. (*Foto n.17,18*).

Il piano secondo, è raggiungibile tramite una scala interna con gradini rivestiti in cotto. (Foto n. 8-12).

I pavimenti del piano secondo (camera e ripostiglio) sono piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il locale soffitta risulta internamente allo stato grezzo. (Foto n. 11,12,13)

Le porte interne sono in legno tamburato. Nei singoli vani sono presenti finestre in alluminio di colore bianco, con vetro termico. (Foto n. 11,12,13,14,15,16).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità. (Foto n. 19,20).

E' presente l'impianto idrico che alimenta cucina e bagno. Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità.

L'immobile oggetto di stima è dotato di impianto termico, i radiatori sono in alluminio, la caldaia è posizionata nel ripostiglio, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento (Foto n. 23,24).

L'intero complesso edilizio è costituito da strutture verticali in muratura, con pareti esterne intonacate e tinteggiate di colorazione gialla, il solaio secondo livello è in latero – cemento intonacato e tinteggiato, il tetto, con travi in legno e laterizio, è realizzato a due falde a capanna, con manto di copertura in laterizio.

Lo stato di manutenzione e conservazione si può considerare normale. (Foto n. 1,2,3,4,5,6).

2. STATO DEI BENI

LOTTO UNO

Il lotto uno è costituito dai beni precedentemente identificati come *Immobile A*, in particolare:

In **Comune di Castiglione del Lago**, località Nonni, n.13/D, **diritti di piena proprietà** su:

- a) **appartamento posto al piano terra**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da sala da pranzo, cucina, camera e bagno al piano terra, (*Foto n. 7,8,9,10*).

Confinante con proprietà _____ corte comune, salvo altri.

- b) **piccola area di fabbricati demoliti** (area fondi al piano terra con annesso forno, oggi fabbricati demoliti) **della consistenza di mq. 53,00**, con diritto alla corte comune, posta a pochi metri di distanza dall'appartamento al piano terra. (*Foto n. 6, 21*).

Confinante con beni di proprietà _____ con viabilità pubblica, corte comune, salvo altri.

La porzione immobiliare ad uso abitativo, **alla data del sopralluogo effettuato il giorno 19 gennaio 2026 risulta abitata dal** _____, **che risiede nell'alloggio situato al piano terra insieme alla compagna** _____, **da molti anni.**

Da indagini ed informazioni effettuate presso l'Ufficio Demografico del Comune di Castiglione del Lago, in data 11 dicembre 2025, il _____ risulta residente in località Nonni n. 13/D dal 26/11/2016, e la compagna _____

_____ risulta residente in località Nonni n. 13/D dal 12/01/2017 come da certificato storico di residenza rilasciato in data 11 dicembre 2025 (*Allegato n. 26 – Certificato residenza storico* _____ *rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago in data 11 dicembre 2025 protocollo n. 0038614/2025*).

In base al contratto di affitto stipulato in data 15 dicembre 2016 tra le parti l'I.V.G. ha provveduto a comunicare la disdetta del contratto di affitto, relativo al solo appartamento, alla prima scadenza utile, il 31.12.2026.

In occasione del sopralluogo effettuato il _____, ha dichiarato che ha in godimento anche la piccola area di fabbricati demoliti, posta a pochi metri di distanza dall'abitazione al piano terra, senza alcun titolo.

LOTTO DUE

Il lotto due è costituito dai beni precedentemente identificati come *Immobile B*, in particolare:

In **Comune di Castiglione del Lago**, località Nonni, n.13/C, **diritti di piena proprietà** su:

- a) **appartamento posto al piano primo e secondo collegati tra loro a mezzo di scala interna che si diparte dal piano terra**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da sala da pranzo, cucinino, disimpegno, camera e bagno al piano primo, ripostiglio, camera e soffitta al secondo piano (*Foto n. 7,8,9,10*).

Confinante con beni di proprietà _____ corte comune, salvo altri.

La porzione immobiliare ad uso abitativo, **alla data del sopralluogo effettuato il giorno 19 gennaio 2026 risulta utilizzata dal** _____ **che abita l'alloggio situato al piano primo e secondo. In occasione del sopralluogo, il** _____ **si trovava in Marocco ma ci ha aperto il** _____ **(zio delegato all'apertura dal locatario momentaneamente assente).**

Da indagini ed informazioni effettuate presso **l'Ufficio Demografico del Comune di Castiglione del Lago, in data 11 dicembre 2025, il** _____ **risulta residente in località Nonni n. 13/C dal 05/09/2025**, come da certificato storico di residenza rilasciato in data 11 dicembre 2025 (*Allegato n. 26 – Certificato residenza storico* _____ *rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago in data 11 dicembre 2025 protocollo n. 0038614/2025*).

Per la presente unità immobiliare risultano depositati all'Agenzia delle Entrate due distinti contratti di affitto.

Di questi, per il contratto stipulato in data 12/12/2023, registrato in data 08/01/2024, con il _____, l'I.V.G. ha chiesto al debitore di provvedere alla risoluzione in quanto l'immobile pignorato non è risultato in fase di accesso nella disponibilità del _____.

In base al contratto di affitto stipulato in data 01 luglio 2025, tra il Sig _____ l'I.V.G. ha provveduto a comunicare la disdetta del contratto di affitto alla prima scadenza utile, il 30 giugno 2029.

3. PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile individuato con la **lettera A** è costituito da una porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano terra e piccola area di fabbricato demolito, situato in **Comune di Castiglione del Lago, località Nonni** ed è intestato a:

l'immobile è pervenuto agli attuali proprietari intestatari, **per i diritti di 1/2 di piena proprietà al _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà ai Sig.ri _____** in regime di comunione legale, in forza di:

- atto notarile pubblico di compravendita, rogito Dottor Paolo Biavati Notaio in Perugia del 09/08/2004, numero repertorio n. 313286;

- _____ ed il figlio _____ come da successione legittima apertasi in morte di _____ nato a Castiglione del Lago il 12/11/1951, deceduto in Castiglione del Lago il 16/12/2019, registrata Ufficio Registro di Perugia il 15 dicembre 2020 (Successione n. 457722 vol. 88888), (*Allegato n. 31 – Denuncia di Successione di' _____ Den. n. 457722, Vol. n. 88888*).

- in data 14/02/2020 al numero 2838, è stata trascritta accettazione di eredità compiuta dagli eredi in seguito alla morte del Sig. _____, con beneficio d'inventario,
- come riportato nell'atto di acquisto atto rogito Notaio Dott. Paolo Biavati di Perugia del giorno 09/08/2004, Rep. n. 313286:

“ la vendita viene fatta con diritto alla corte e al pozzo individuati al C.T. del Comune di Castiglione del Lago, al foglio 71 con la particella numero 35 di mq. 3610 ”

L'immobile individuato con la **lettera B** è costituito da una porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano terra, primo e secondo, situato in **Comune di Castiglione del Lago, località Nonni** ed è intestato a:

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari intestatari, **per i diritti di 1/2 di piena proprietà al Sig _____, e per i diritti di 1/2 di piena proprietà ai _____** in regime di comunione legale, in forza di

- atto notarile pubblico di compravendita, rogito Dottor Paolo Biavati Notaio in Perugia del 16/06/2005, numero repertorio n. 316654
- con la morte del Sig. _____ proprietario di ¼, hanno ereditato la moglie _____ ed il figlio _____] come da :
- successione legittima apertasi in morte di _____ nato a Castiglione del Lago il 12/11/1951, deceduto in Castiglione del Lago il 16/12/2019, registrata Ufficio Registro di Perugia il 15 dicembre 2020 (Successione n. 457722 vol. 88888), (Allegato n. 31 – Denuncia di Successione di _____, Den. n. 457722, Vol. n. 88888).
- in data 14/02/2020 al numero 2838, è stata trascritta accettazione di eredità compiuta dagli eredi in seguito alla morte del Sig. _____ con beneficio d'inventario,
- come riportato nell'atto di acquisto atto rogito Notaio Dott. Paolo Biavati di Perugia del giorno 16/06/2005, Rep. n. 316654):
“nella vendita sono compresi i diritti pro-quota sulla corte comune e sul pozzo individuati al C.T. del Comune di Castiglione del Lago, al foglio 71 con la particella numero 35 di mq. 3610 comunque su tutto quanto di uso condominiale ai sensi dell'art. 1177 C.C.”

4. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI E GRAVAMI

Lo scrivente ha riscontrato, dopo accurate visure presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, che alla data 07.01.2026 e 01/06/2026, a carico dei Sigg.ri _____ gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni relative agli ultimi venti anni: *(Allegato: Certificati ipocatastali ventennali)*:

- Trascrizione a favore del 20/03/1985 – Reg. Particolare 3549 – Reg. Generale 4828.
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo – Rep. 165268 del 02/03/1985.
Atto tra vivi. Compravendita
Soggetto acquirente
- Iscrizione contro del 30/12/1986 – Reg. Particolare 4012 – Reg. Generale 21984.
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Soggetto debitore
- Trascrizione a favore del 17/10/1988 – Reg. Particolare 13174 – Reg. Generale 18814.
Pubblico Ufficiale Ventura Giuseppe - Rep. 84326 del 24/09/1988.
Atto tra vivi. Compravendita
Soggetto acquirente.
- Trascrizione contro del 22/07/1996 – Reg. Particolare 9827 – Reg. Generale 13981.
Pubblico Ufficiale Ventura Giuseppe – Rep. 109465 del 09/07/1996.
Atto tra vivi. Compravendita
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG)
Soggetto venditore
- Trascrizione contro del 21/01/2002 – Reg. Particolare 1406 – Reg. Generale 1816.
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo – Rep. 295579 del 05/01/2002.
Atto tra vivi - Compravendita
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.
Soggetto venditore
- Iscrizione a favore del 04/09/2004 - Registro Particolare 17825 – Reg. Generale 28144.
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo. Repertorio 313686/35482 del 09/08/2004
Atto tra vivi. Compravendita
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG).
Soggetto acquirente.

- Trascrizione contro del 14/01/2005. Registro particolare 984 Registro Generale 1624
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia. Rep. 9725/2159 del 29/12/2004
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili in Comune di Castiglione del Lago (PG).
Soggetto Venditore.
- Trascrizione a favore del 22/06/2005. Registro Particolare 12530. Registro Generale 21203
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo. Repertorio 316665/36447 del 16/06/2005
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Castiglione del Lago.
Soggetto acquirente
- Trascrizione contro del 19/10/2006. Registro Particolare 21024. Registro Generale 35423
Pubblico Ufficiale Sciarra Marco Ottaviano Repertorio 184969/15484 del 18/10/2006
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Castiglione del Lago.
Soggetto venditore
- Iscrizione contro del 12/04/2010. Registro Particolare 1959. Registro Generale 9283
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo. Repertorio 323587/41725 del 09/04/2010
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Immobili siti in Castiglione del Lago.
Soggetto terzo datore di Ipoteca.
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 267 del 20/01/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2016.
Cancellazione totale eseguita in data 04/02/2016 (Art.13, comma 8 – decies DL 7/2007 Art. 40 bis D Lgs 385/1993.
- Trascrizione contro del 26/11/2010. Registro Particolare 19150. Registro Generale 31388
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 17777/65485 del 17/11/2010
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
Soggetto venditore
- Trascrizione a favore del 03/01/2011. Registro Particolare 23. Registro Generale 25
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro. Repertorio 33/1201 del 15/09/2009
Atto per causa di morte. Certificato di denunciata successione
Immobili siti in Castiglione del Lago.
- Trascrizione contro del 21/01/2011. Registro Particolare 1241. Registro Generale 1798

- Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 17955/6685 del 14/01/2011
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
Soggetto venditore
- Iscrizione contro del 18/04/2012.Registro Particolare 1069. Registro Generale 8906
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 19055/7551 del 12/04/2012
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Documenti successivi correlati
1. Comunicazione n. 263 del 20/01/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/12/2015
2. Cancellazione totale eseguita in 21/01/2016 (Art.13, comma 8-decies D.L.7/2007- Art. 40 bis D Lgs 385/1993)
- Trascrizione contro del 24/04/2012.Registro Particolare 7060. Registro Generale 9354
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 19055/9570 del 23/04/2012
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
Soggetto venditore
- Trascrizione contro del 14/11/2012.Registro Particolare 3918. Registro Generale 27933
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 19636/8006 del 11/12/2012
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
Soggetto terzo datore d'ipoteca
- Trascrizione contro del 13/01/2015.Registro Particolare 57. Registro Generale 645
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 21224/9224 del 12/01/2015
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
Soggetto terzo datore d'ipoteca
- Trascrizione contro del 17/12/2015.Registro Particolare 4240. Registro Generale 27535
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 21863/9740 del 16/12/2015
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Documenti successivi correlati

1. Annotazione n. 3138 del 02/08/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 196 del 22/01/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Trascrizione a favore e contro del 27/07/2016. Registro Particolare 13189. Registro Generale 18437
- Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 22340/10129 del 25/07/2016
- Atto tra vivi. Permuta
- Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
- Soggetto terzo datore d'ipoteca
- Trascrizione contro del 27/07/2016. Registro Particolare 2865. Registro Generale 18438
- Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 22341/10129 del 25/07/2016
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
- Soggetto terzo datore d'ipoteca
- Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1804 del 05/05/2017 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER D. Lgs 185/1993).
- Trascrizione a favore del 05/01/2018. Registro Particolare 307. Registro Generale 355
- Pubblico Ufficiale Perugia Repertorio 2935/9990 del 28/11/2017
- Atto per causa di morte. Certificato di denunciata successione
- Immobili siti in Castiglione del Lago.
- Trascrizione contro del 09/07/2019. Registro Particolare 12057. Registro Generale 17061
- Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 24756/12114 del 05/07/2019
- Atto tra vivi. Compravendita.
- Immobili siti in Castiglione del Lago.
- Soggetto venditore
- Trascrizione contro del 09/07/2019. Registro Particolare 12064. Registro Generale 17068
- Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 24755/12113 del 05/07/2019
- Atto tra vivi. Compravendita.
- Immobili siti in Castiglione del Lago.
- Soggetto venditore
- Trascrizione a favore del 14/02/2020. Registro Particolare 2838. Registro Generale 3915
- Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia. Repertorio 25230/12528 del 05/02/2020
- Atto per causa di morte. Accettazione di eredità con beneficio inventario
- Immobili siti in Castiglione del Lago (PG) Tuoro sul Trasimeno (PG)

- Trascrizione a favore del 12/01/2021.Registro Particolare 480. Registro Generale 610
Pubblico Ufficiale Perugia. Atti Pubbl. Succ. Rimb. Iva Rep. 457722/8888 del 04/01/2021
Atto per causa di morte. Certificato di denunciata successione
Immobili siti in Castiglione del Lago (PG) Tuoro sul Trasimeno (PG)
- Trascrizione contro del 13/05/2021.Registro Particolare 9411. Registro Generale 12732
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 26194/13282 del 10/05/2021
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Castiglione del Lago.
Soggetto venditore
- Trascrizione contro del 03/08/2021.Registro Particolare 15818. Registro Generale 21436
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 26397/13429 del 30/07/2021
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Castiglione del Lago.
Soggetto venditore
- Trascrizione contro del 20/10/2021.Registro Particolare 20814. Registro Generale 28327
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 26566/13567 del 14/10/2021
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Castiglione del Lago.
Soggetto venditore
- Trascrizione contro del 24/02/2022.Registro Particolare 3799. Registro Generale 5312
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 26883/13815 del 17/02/2022
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Castiglione del Lago.
Soggetto venditore
- Trascrizione a favore del 25/02/2022.Registro Particolare 3848. Registro Generale 5387
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 26883/13815 del 17/02/2022
Atto per causa di morte. Accettazione tacita di eredità
Immobili siti in Castiglione del Lago (PG)
- Trascrizione contro del 07/03/2022.Registro Particolare 4567. Registro Generale 6381
Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia. Repertorio 768 del 24/02/2022
Atto esecutivo o cautelare. Verbale di Pignoramento immobili
Immobili siti in Castiglione del Lago.
Documenti successivi correlati
 1. Annotazione n. 3139 del 02/08/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 197 del 27/01/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Trascrizione a favore del 22/06/2023.Registro Particolare 13163. Registro Generale 18454
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 27169/14043 del 17/06/2022
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Castiglione del Lago (PG)
Soggetto acquirente
- Trascrizione contro del 28/07/2022.Registro Particolare 16316. Registro Generale 22999
Pubblico Ufficiale Migliori Daniele Repertorio 14293/9397 del 29/06/2022
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
Soggetto venditore
- Trascrizione contro del 27/07/2023.Registro Particolare 15447. Registro Generale 21649
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 28070/14722 del 26/07/2023
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
Soggetto venditore
- Trascrizione contro del 01/07/2024.Registro Particolare 13703. Registro Generale 18562
Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Repertorio 24755/12113 del 28/05/2024
Atto Giudiziario. Decreto di trasferimento immobili
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
- Trascrizione contro del 13/11/2024.Registro Particolare 24165. Registro Generale 32211
Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Repertorio 1048/12024 del 28/10/2024
Atto Giudiziario. Decreto di trasferimento immobili
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
- Trascrizione contro del 03/04/2025.Registro Particolare 6983. Registro Generale 9491
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia Repertorio 29645/15855 del 02/04/2025
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
Soggetto venditore
- Trascrizione contro del 15/10/2025.Registro Particolare 21226. Registro Generale 28948
Pubblico Ufficiale Unep c/o Corte Appello Perugia Repertorio 4089 del 23/09/2025
Atto esecutivo o cautelare. Verbale di Pignoramento immobili
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)

- Trascrizione a favore del 28/01/2004 – Reg. Particolare 1817 – Reg. Generale 2568.
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo – Rep. 310176 del 10/01/2004.
Atto tra vivi. Compravendita
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG)
Soggetto acquirente
- Iscrizione contro del 27/04/2005 – Reg. Particolare 3191 – Reg. Generale 14165.
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo – Rep. 316334/36271 del 20/04/2005.
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG)
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Documenti successivi correlati
 1. Comunicazione n. 735 del 07/03/2013, di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/02/2013.
 - 2 Cancellazione totale eseguita in data 25/03/2013 (Art. 13 comma 8-decies D.L. 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993
- Iscrizione contro del 08/02/2013 – Reg. Particolare 360 – Reg. Generale 3243.
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia – Rep. 19737/8087 del 04/02/2013.
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG)
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 889 del 15/03/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/08/2016,
 2. Cancellazione totale eseguita in data 16/03/2017 (Art. 13 comma 8- Decies D.L. 7/2007 Art. 40 bis D. Lgs. 385/1993)
- Trascrizione a favore e contro del 27/07/2016 – Reg. Particolare 13139 – Reg. Generale 18437.
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia – Rep. 22340/10129 del 25/07/2016.
Atto tra vivi. Permuta
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.
- Iscrizione contro del 27/07/2016 - Registro Particolare 2865 – Reg. Generale 18438.
Pubblico Ufficiale Balletta Cherubini Grazia. Repertorio 22341/10129 del 25/07/2016
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG).

Soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1804 del 05/05/2017 (SURROGAZIONE E AI SENSI DELL'ART. 120 -QUATER DEL D.LGS 385/1993)

- Trascrizione a favore del 14/02/2020. Registro particolare 2838 Registro Generale 3915
Pubblico ufficiale Cherubini Grazia. Rep. 25230/12528 del 05/02/2020
Atto per causa di morte. Accettazione di eredità con beneficio d'inventario
Immobili in Comune di Castiglione del Lago (PG) Tuoro sul Trasimeno (PG)
- Trascrizione a favore del 12/01/2021. Registro particolare 480 Registro Generale 610
Pubblico ufficiale Perugia Atti Pubbl. Succ. Rimb. Iva Rep. 457722/88888 del 04/01/2021
Atto per causa di morte. Certificato di denunciata successione.
Immobili in Comune di Castiglione del Lago (PG) Tuoro sul Trasimeno (PG)
- Trascrizione contro del 07/03/2022. Registro Particolare 4567. Registro Generale 6381
Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia. Repertorio 768 del 24/02/2022
Atto esecutivo o cautelare. Verbale di Pignoramento immobili
Immobili siti in Castiglione del Lago.

Documenti successivi correlati

3. Annotazione n. 3139 del 02/08/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 197 del 27/01/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Trascrizione contro del 27/06/2022. Registro particolare 13624 Registro Generale 19032
Pubblico ufficiale Cherubini Grazia. Rep. 27184/14058 del 24/06/2022
Atto tra vivi. Compravendita
Immobili in Comune di Castiglione del Lago (PG)
- Trascrizione contro del 01/07/2024. Registro Particolare 13793. Registro Generale 18562
Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Repertorio 557/2024 del 28/05/2024
Atto Giudiziario. Decreto di trasferimento immobili
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)
- Trascrizione contro del 15/10/2025. Registro Particolare 21226. Registro Generale 28948
Pubblico Ufficiale Unep c/o Corte Appello Perugia Repertorio 4089 del 23/09/2025
Atto esecutivo o cautelare. Verbale di Pignoramento immobili
Immobili siti in Castiglione del Lago. (PG)

- Trascrizione a favore del 26/10/1987 – Reg. Particolare 14069 – Reg. Generale 21141.
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo – Rep. 191892/17170 del 21/10/1987.
Atto tra vivi. Compravendita
Soggetto acquirente
- Iscrizione contro del 20/01/1988 – Reg. Particolare 242 – Reg. Generale 1517.
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Soggetto debitore
- Trascrizione a favore del 17/10/1988 – Reg. Particolare 13174– Reg. Generale 18814.
Pubblico Ufficiale Ventura Giuseppe - Rep. 84326 del 24/09/1988.
Atto tra vivi. Compravendita
Soggetto acquirente.
- Trascrizione a favore del 22/03/1990 – Reg. Particolare 4253– Reg. Generale 6105.
Pubblico Ufficiale Ventura Giuseppe - Rep. 89505 del 02/03/1990.
Atto tra vivi. Compravendita
Soggetto acquirente.
- Trascrizione a favore del 16/03/1992 – Reg. Particolare 671774– Reg. Generale 8394.
Atto tra vivi. Compravendita
Soggetto acquirente.
- Trascrizione a favore del 28/08/1992 – Reg. Particolare 13767– Reg. Generale 8394.
Atto tra vivi. Compravendita
Soggetto acquirente.
- Trascrizione a favore del 02/02/1996 – Reg. Particolare 1914 – Reg. Generale 2586.
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo – Rep. 261013 del 05/01/1996.
Atto tra vivi. Compravendita
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG)
Soggetto acquirente
- Trascrizione contro del 02/02/1996 – Reg. Particolare 1935 – Reg. Generale 2587.
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo – Rep. 261013 del 05/01/1996.
Atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo oneroso
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG)
- Trascrizione contro del 22/07/1996 – Reg. Particolare 9827 – Reg. Generale 13981.
Pubblico Ufficiale Ventura Giuseppe – Rep. 109465 del 09/07/1996.
Atto tra vivi. Compravendita
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG)

Soggetto venditore

- Trascrizione a favore del 03/10/1997 – Reg. Particolare 14008– Reg. Generale 19356.
Pubblico Ufficiale Ventura Giuseppe - Rep. 112230 del 29/09/1997.

Atto tra vivi. Compravendita

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto acquirente.

- Trascrizione contro del 05/05/2000 – Reg. Particolare 6730– Reg. Generale 9935.
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 284858 del 08/04/2000.

Atto tra vivi. Compravendita

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto venditore.

- Trascrizione contro del 05/05/2000 – Reg. Particolare 6731– Reg. Generale 9936.
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 284859 del 08/04/2000.

Atto tra vivi. Compravendita

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto venditore.

- Trascrizione contro del 05/05/2000 – Reg. Particolare 6732– Reg. Generale 9937.
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 284859 del 08/04/2000.

Atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

- Iscrizione contro del 29/05/2000 – Reg. Particolare 2405– Reg. Generale 12107.
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 285538 del 12/05/2000.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto debitore.

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n. 480 del 05/02/2003 (Cancellazione totale)

- Trascrizione contro del 21/01/2002 – Reg. Particolare 1406– Reg. Generale 1816.
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 296679 del 05/01/2002.

Atto tra vivi. Compravendita

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto venditore

- Trascrizione contro del 30/08/2002 – Reg. Particolare 15210– Reg. Generale 21843.
Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 301230 del 12/08/2002.

Atto tra vivi. Compravendita

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto venditore.

- Trascrizione contro del 19/09/2002 – Reg. Particolare 16146– Reg. Generale 21395.

Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 301504 del 11/09/2002.

Atto tra vivi. Compravendita

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto venditore

- Trascrizione contro del 15/11/2002 – Reg. Particolare 10601– Reg. Generale 29067.

Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 302030 del 26/10/2002.

Atto tra vivi. Compravendita

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto venditore

- Trascrizione contro del 15/11/2002 – Reg. Particolare 10602– Reg. Generale 29068.

Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 302030 del 26/10/2002.

Atto tra vivi. Compravendita.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto venditore

- Trascrizione contro del 15/11/2002 – Reg. Particolare 10603– Reg. Generale 29069.

Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 302030 del 26/10/2002.

Atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto venditore

- Trascrizione contro del 06/12/2002 – Reg. Particolare 20914– Reg. Generale 31129.

Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 302560 del 22/11/2002.

Atto tra vivi. Compravendita.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto venditore

- Trascrizione contro del 18/07/2003–Reg. Particolare 12894– Reg. Generale 20315.

Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 306545 del 28/06/2003.

Atto tra vivi. Compravendita.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto venditore

- Trascrizione a favore del 04/09/2004 – Reg. Particolare 17825– Reg. Generale 28144.

Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 313685/35482 del 09/08/2004.

Atto tra vivi. Compravendita.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto acquirente

- Trascrizione contro del 14/01/2005 – Reg. Particolare 984– Reg. Generale 1624.

Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia - Rep. 9725/2159 del 29/12/2004.

Atto tra vivi. Compravendita.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto venditore

- Trascrizione a favore del 22/06/2005 – Reg. Particolare 12529– Reg. Generale 21202.

Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 316654/36446 del 16/06/2005.

Atto tra vivi. Compravendita.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto acquirente

- Iscrizione contro del 22/06/2005 – Reg. Particolare 4906– Reg. Generale 21204.

Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 316656/36448 del 16/06/2005.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto debitore.

Documenti successivi correlati

1 Annotazione n. 307 del 21/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione in data 28/12/2012.

2 Cancellazione totale eseguita in data 30/01/2013 (Art. 13 comma 8 decies D.L. 07/2007. Art. 40 bis D. Lgs 385/1993.

- Trascrizione a favore del 22/07/2005 – Reg. Particolare 14715– Reg. Generale 24915.

Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 316890 del 21/07/2005.

Atto tra vivi. Compravendita.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto acquirente

- Trascrizione a favore del 28/09/2005 – Reg. Particolare 18378– Reg. Generale 31949.

Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 317058/36706 del 12/09/2005.

Atto tra vivi. Compravendita.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto acquirente

- Trascrizione contro del 04/08/2006 – Reg. Particolare 16488– Reg. Generale 27820.

Pubblico Ufficiale Tribunale civile di Perugia - Rep. 0/25 del 28/07/2006.

Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Documenti successivi correlati

- 1 Annotazione n. 907 del 24/03/2016 (Restrizione di beni)
- 2 Annotazione n. 978 del 01/04/2016 (Restrizione di beni)
- 3 Annotazione n. 3028 del 08/08/2017 (Restrizione di beni)

- Trascrizione contro del 19/10/2006 – Reg. Particolare 21024– Reg. Generale 35423.

Pubblico Ufficiale Sciarra Marco Ottaviano - Rep. 184969/15484 del 18/10/2006.

Atto tra vivi. Compravendita.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto venditore

- Trascrizione a favore del 11/01/2007 – Reg. Particolare 724 – Reg. Generale 1143.

Pubblico Ufficiale Puliatti Emilia - Rep. 169451/8190 del 19/09/2007.

Atto tra vivi. Compravendita.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto acquirente

- Trascrizione a favore del 25/09/2007 – Reg. Particolare 17509 – Reg. Generale 31544.

Pubblico Ufficiale Anedda Angioy Paolo Efisio - Rep. 169451/8190 del 19/09/2007.

Atto tra vivi. Compravendita.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto acquirente

- Iscrizione contro del 12/04/2010 – Reg. Particolare 1959– Reg. Generale 9283.

Pubblico Ufficiale Biavati Paolo - Rep. 323587/41725 del 09/04/2010.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto debitore.

Documenti successivi correlati

- 1 Annotazione n. 267 del 20/01/2016 di estinzione totale dell'obbligazione in data 16/12/2015.
Cancellazione totale eseguita in data 04/02/2016 (Art. 13 comma 8 decies D.L. 07/2007. Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).

- Trascrizione contro del 26/11/2010 – Reg. Particolare 19150– Reg. Generale 31388.

Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia - Rep. 17777/6548 del 17/11/2010.

Atto tra vivi. Compravendita.

Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto venditore

- Trascrizione contro del 21/01/2011 – Reg. Particolare 1241– Reg. Generale 1798.
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia - Rep. 17955/6685 del 14/11/2011.
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.
Soggetto venditore
- Iscrizione contro del 18/04/2012 – Reg. Particolare 1069– Reg. Generale 8906.
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia - Rep. 19035/7551 del 12/04/2012.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Documenti successivi correlati
 - 1 Annotazione n. 263 del 20/01/2016 di estinzione totale dell'obbligazione in data 16/12/2015.
 - Cancellazione totale eseguita in data 21/0/2016 (Art. 13 comma 8 decies D.L. 07/2007. Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).
- Trascrizione contro del 24/04/2012 – Reg. Particolare 7060– Reg. Generale 9354.
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia - Rep. 19055/7570 del 14/11/2011.
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.
Soggetto venditore
- Iscrizione contro del 14/12/2012 – Reg. Particolare 3818– Reg. Generale 27933.
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia - Rep. 19636/8006 del 11/12/2012.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.
Soggetto debitore.
- Trascrizione contro del 03/06/2014 – Reg. Particolare 8743– Reg. Generale 11432.
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia - Rep. 20719/8865 del 30/05/2014.
Atto tra vivi. Donazione accettata
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.
Soggetto donante.
- Iscrizione contro del 13/01/2015 – Reg. Particolare 57– Reg. Generale 645.
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia - Rep. 21224/9224 del 12/01/2015.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

Soggetto debitore.

- Trascrizione contro del 11/12/2015 – Reg. Particolare 19571– Reg. Generale 26877.
Pubblico Ufficiale Cherubini Grazia - Rep. 21850/9728 del 10/12/2015.
Atto tra vivi. Compravendita
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.
Soggetto venditore
- Trascrizione contro del 10/02/2016 – Reg. Particolare 2520– Reg. Generale 3409.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia - Rep. 7 del 25/01/2016.
Atto giudiziario. Decreto di trasferimento immobili
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.
- Trascrizione contro del 10/02/2016 – Reg. Particolare 2521– Reg. Generale 3410.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia - Rep. 8 del 25/01/2016.
Atto giudiziario. Decreto di trasferimento immobili
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.
- Trascrizione contro del 21/06/2017 – Reg. Particolare 10902– Reg. Generale 15829.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia - Rep. 749 del 08/06/2017.
Atto giudiziario. Decreto di trasferimento immobili
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.
- Iscrizione contro del 28/04/2023 – Reg. Particolare 1356– Reg. Generale 12383.
Pubblico Ufficiale Agenzia Entrate Riscossione - Rep. 4246/4083 del 27/04/2023.
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.
Soggetto debitore.
- Trascrizione contro del 15/10/2025 – Reg. Particolare 21226– Reg. Generale 28948.
Pubblico Ufficiale Unep Corte di Appello di Perugia - Rep. 4089 del 23/09/2025.
Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili
Immobili siti in Comune di Castiglione del Lago.

5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Per reperire la documentazione autorizzativa degli immobili è stata effettuata richiesta di accesso agli atti per visione vecchie pratiche edilizie ed il rilascio degli elaborati grafici allegati ed è stata inoltrata al Comune di Castiglione del Lago in data 03/11/2025 prot. n. 0001677 (*Allegato n. 24 – Istanza Comune di Castiglione del Lago per accesso atti e richiesta copie grafici progetti*).

Dall'elenco fornito del Comune di Castiglione del Lago non sembrano presenti precedenti edilizi relativi agli immobili oggetto della presente perizia. (*Allegato n. 25 – Lettera Comune di Castiglione del Lago per non presenza copie licenze edilizie e grafici progetti*).

Per l'edificio principale che ospita le abitazioni, foglio 71, particella 32 sub 1 e sub 2, si può affermare che la data di prima edificazione è antecedente al 1967.

Per gli edifici accessori, catastalmente identificati al foglio 71, particella 38, sub 4, non risultano pratiche edilizie e non è possibile per il sottoscritto stimare una loro datazione dal momento che il fabbricato, oggi demolito, e non più visibile.

Anche per la demolizione dei locali accessori non sono state reperite pratiche edilizie depositate presso il Comune di Castiglione del Lago.

Ai sensi della L.R. 1/2015, art. 139 bis (Stato legittimo degli immobili), comma 5 “*Per gli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967 e per i quali non era necessario acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali*”.

Pertanto per la verifica della conformità urbanistica dei fabbricati oggetto di perizia, in assenza di titoli edilizi, si prendono come riferimento le planimetrie catastali di primo impianto.

Per l'immobile A, identificato catastalmente al foglio 71, particella 32, sub 1, si riscontrano delle differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in particolare il bagno risulta più grande di quanto indicato in catasto, la porta tra camera e cucina è traslata e la camera, graficamente rappresentata con forma regolare, è in realtà fuori squadra, (*Allegato n. 21 - Planimetria rilievo appartamento piano terra*)

Sempre per l'immobile A, identificato catastalmente al foglio 71, particella 38, sub 4, pur essendo presenti le planimetrie catastali in occasione del sopralluogo si è riscontrato che i fabbricati rappresentati in planimetria sono stati demoliti. Dalle ricerche effettuate per questi immobili non sono state riscontrate autorizzazione né per la loro edificazione né per la loro

demolizione.

Per l'immobile B, identificato catastalmente al foglio 71, particella 32, sub 2, si riscontrano delle differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in particolare al piano primo si rilevano differenze in corrispondenza del disimpegno, al piano secondo si riscontra una minore dimensione del locale ripostiglio, diversa posizione della porta e della finestre della camera e la mancata rappresentazione del vano soffitta. Inoltre per entrambe i piani, rappresentati con forma regolare, sono in realtà fuori squadra. (*Allegato n. 22 – Planimetria rilievo appartamento piano terra, piano primo e secondo piano*).

Dal punto di vista catastale per l'unità immobiliare ad uso abitazione, (particella 32 subalterno 1) al nuovo catasto edilizio urbano è stata presentata planimetria catastale in data 24.04.2012, (*Allegato n. 18 – Planimetria N.C.E.U. appartamento al piano terra*).

La planimetria risulta parzialmente difforme, come già precedentemente descritto, pertanto si dovrà procedere ad aggiornamento della stessa mediante variazione Docfa telematico.

Per l'unità immobiliare ad uso fondi con annesso forno oggi demoliti, (particella 38 subalterno 4) al nuovo catasto edilizio urbano è stata presentata planimetria catastale in data 18.04.1996. (*Allegato n. 20 – Planimetria N.C.E.U. fondi e forno al piano terra*).

Le planimetrie rappresentano ancora oggi degli immobili demoliti, pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale mediante tipo mappale per demolizione, Docfa telematico per demolizione e Docfa telematico per relitto area urbana corrispondente al sedime dei fabbricati.

Per l'unità immobiliare ad uso abitazione, (particella 32 subalterno 2) al nuovo catasto edilizio urbano è stata presentata planimetria catastale in data 24.04.2012. (*Allegato n. 19 – Planimetria N.C.E.U. appartamento al piano terra, piano primo e secondo piano*).

La planimetria risulta parzialmente difforme, come già precedentemente descritto, pertanto si dovrà procedere ad aggiornamento della stessa mediante variazione Docfa telematico.

Per la sanatoria urbanistica ed edilizia dell'immobile A, appartamento piano terra e locali accessori esterni, si stima un costo, tra sanzioni e competenze tecniche pari ad Euro 5.000,00

Per la sanatoria urbanistica ed edilizia dell'immobile B, appartamento piano terra, piano primo e secondo, si stima un costo, tra sanzioni e competenze tecniche pari ad Euro 3.000,00.

Per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate per l'immobile A, si stima un costo per l'aggiornamento Docfa telematico dell'appartamento pari ad Euro 500,00 e per l'aggiornamento catastale dei fabbricati accessori demoliti mediante tipo mappale per

demolizione, Dofca telematico per demolizione e Docfa telematico per relitto area urbana corrispondente al sedime dei fabbricati si stima un costo pari ad Euro 1.500,00.

Per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate per l'immobile B, si stima un costo per l'aggiornamento Docfa telematico dell'appartamento pari ad Euro 500,00.

Infine, relativamente alla **Legge 47/85 (Norme in materia di condono edilizio)** per gli immobili identificati alla lettera A, B non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono o sanatoria edilizia.

L'intestazione catastale è corretta.

Dalla visione del Piano Regolatore Generale del Comune di Castiglione del Lago si evidenzia che l'area su cui è edificato l'immobile ricade in zona agricola (*Allegato n. 27 – Estratto P.R.G. Comune di Castiglione del Lago*).

6. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto, tenuto conto **della consistenza dei beni immobili** oggetto della presente procedura esecutiva, **della loro ubicazione, delle loro caratteristiche**, della loro natura, posizione, disposizione ed uso, ha ritenuto che gli stessi possano formare **due singoli lotti** per essere posti in vendita alla pubblica asta, e cioè:

LOTTO UNO

Il lotto uno è costituito dai beni precedentemente identificati come **Immobile A**, in particolare in **Comune di Castiglione del Lago**, località Nonni, n.13/D, **diritti di piena proprietà** su:

- a) **appartamento posto al piano terra**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da sala da pranzo, cucina, camera e bagno al piano terra con diritto alla corte comune (*Foto n. 7,8,9,10*).

Confinante con proprietà _____ corte comune, salvo altri.

- b) **piccola area di fabbricati demoliti** (area fondi al piano terra con annesso forno, oggi fabbricati demoliti) della consistenza di mq. 53,00, con diritto alla corte comune, posta a pochi metri di distanza dall'appartamento al piano terra. (*Foto n. 6, 21*).

Confinante con beni di proprietà _____, con viabilità pubblica, corte comune, salvo altri.

LOTTO DUE

Il lotto due è costituito dai beni precedentemente identificati come **Immobile B**, in particolare in **Comune di Castiglione del Lago**, località Nonni, n.13/C, **diritti di piena proprietà** su **appartamento posto al piano primo e secondo collegati tra loro a mezzo di scala interna che si diparte dal piano terra**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da sala da pranzo, cucinino, disimpegno, camera e bagno al piano primo, ripostiglio, camera e soffitta al secondo piano, con diritto alla corte comune (*Foto n. 7,8,9,10*).

Confinante con beni di proprietà _____ corte comune, salvo altri.

viabilità pubblica, corte comune, salvo altri.

La consistenza dell'appartamento al piano terra, primo e secondo è composta dai seguenti vani: (*Allegato n. 22 – Planimetria rilievo appartamento piano terra, piano primo e secondo piano*).

Tipologia bene	Piano	Comp. Interna Destinazione	Altezza media(m)	Superficie netta (m²)	Coeff. sup. Commerciale	Superficie Commerciale lorda	Esposizione	Condizione di manutenzione
Abitazione	Piano terra	Vano scala	-----	4,96	1,00	7,33	Sud	Normali
	Piano primo	Cucina Pranzo	2,97	21,78	1,00	25,94	Sud	Normali
		Disimpegno	2,70	3,52	1,00	4,66	-----	Normali
		Bagno	2,70	5,62	1,00	7,33	-----	Normali
		Camera	2,75	12,50	1,00	16,42	Nord	Normali
	Piano secondo	Ripostiglio	2,10	2,07	1,00	3,09	-----	Normali
		Camera	1,31-2,28	13,32	1,00	16,14	Nord	Normali
		Soffitta	< 1,50	14,55	0,50	8,97	-----	Grezza
	TOTALE			78,32		89,88		

8. STIMA DEI BENI

Pe individuare il più probabile valore di mercato, ovvero, quel valore derivante dalla libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare di Castiglione del Lago e Perugia e dei Comuni limitrofi e della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il metodo comparativo.

Tale procedimento, si articola nelle seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di valori medi ordinari scaturiti dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- analisi dei prezzi pubblicati sull'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia per la zona e il periodo di riferimento (**Valori immobiliari 2° semestre 2025**);
- analisi dei prezzi pubblicati nel Listino Prezzi degli Immobili pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Perugia per la zona ed il periodo di riferimento (**Listino prezzi immobili Camera di Commercio Perugia I° Trimestre 2026**);
- definizione delle aggiunte e detrazioni ai valori medi ordinari per portare i beni in estimazione nelle condizioni reali e oggettive in cui si trovano all'attualità.

Lo scrivente effettuava altresì indagini conoscitive presso professionisti ed operatori immobiliari della zona per individuare i valori medi ordinari maggiormente aderenti alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Quale parametro tecnico estimativo di raffronto veniva assunto il metro quadrato (mq) riferito alla superficie commerciale determinata sulla base di coefficienti correttivi da applicare alla superficie lorda dei singoli vani in funzione della loro destinazione.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si sono definiti i valori medi ordinari unitari (€/mq.). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare occorre considerare la tipologia dell'immobile, le sue condizioni di manutenzione, la sua posizione ed esposizione.

Posto, quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed al provvedimento descritto, è stato formulato il giudizio di stima definitivo, perfezionato sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto relativamente alle valutazioni immobiliari e

dell'attuale andamento del mercato immobiliare, caratterizzato da una forte fase di contrazione del mercato immobiliare con una conseguente riduzione dei prezzi.

LOTTO UNO

In Comune di Castiglione del Lago, località Nonni n. 13/D :

- a) **appartamento posto al piano terra**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da sala da pranzo, cucina, camera e bagno al piano terra con diritto alla corte comune.

Confinante con proprietà corte comune, salvo altri.

- b) **piccola area di fabbricati demoliti (area fondi al piano terra con annesso forno oggi fabbricati demoliti) al piano terra della consistenza di mq. 53,00.**

Confinanti : corte comune, salvo altri.

Le superfici commerciali dell'immobile sono state calcolate raggruppando i vani con le stesse medesime caratteristiche, alle quali si può assegnare lo stesso valore di mercato.

La superficie commerciale totale è pari a 58,96 mq,

Ritenendo corretto assegnare il seguente valore di stima:

- valore di stima al mq. € 900,00.

Moltiplicando la consistenza della superficie commerciale per il valore di stima individuato si ha il seguente valore del lotto uno:

Superficie commerciale mq. 58,96 x € 900,00 =	Euro	53.064,00
---	------	-----------

Valore complessivo del lotto	Euro	53.064,00
-------------------------------------	-------------	------------------

Considerato che le unità immobiliari necessitano di sanatoria urbanistica ed edilizia e di aggiornare l'accatastamento sono stati individuati i seguenti importi da portare in detrazione al valore di stima:

- per la sanatoria urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare si stima un costo, tra sanzioni e competenze tecniche pari ad **Euro 5.000,00**,
- per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, si stima un costo per l'aggiornamento catastale pari ad **Euro 2.000,00**.
- considerata la mancata garanzia da eventuali vizi occulti, si ritiene corretto prevedere un abbattimento di **Euro 3.064,00** da detrarre dal valore complessivo del lotto.

Si riepilogano a seguire i valori di stima e di deprezzamento che portano al valore finale del bene:

- Valore appartamento al piano terra con piccola

area di fabbricati demoliti	Euro	53.064,00
-----------------------------	------	-----------

A detrarre:

➤ costi per sanatoria urbanistica ed edilizia,	Euro	- 5.000,00
➤ costi per aggiornamento accatastamento,	Euro	- 2.000,00
➤ abbattimento per mancata garanzia da eventuali vizi occulti,	Euro	- <u>3.064,00</u>
VALORE FINALE DEL LOTTO UNO	Euro	43.000,00

LOTTO DUE

In Comune di Castiglione del Lago, località Nonni n. 13/C:

- a) appartamento posto al piano primo e secondo collegati tra loro a mezzo di scala interna che si diparte dal piano terra**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da sala da pranzo, disimpegno, camera e bagno al piano primo, ripostiglio camera e soffitta al secondo piano, con diritto alla corte comune.

Confinante con beni di proprietà _____, con viabilità pubblica, corte comune, salvo altri.

Le superfici commerciali dell'immobile sono state calcolate raggruppando i vani con le stesse medesime caratteristiche, alle quali si può assegnare lo stesso valore di mercato.

La superficie commerciale totale è pari a 89,88 mq.

Ritenendo corretto assegnare il seguente valore di stima:

- valore di stima al mq. € 900,00.

Moltiplicando la consistenza della superficie commerciale per il valore di stima individuato si ha il seguente valore del lotto due:

Superficie commerciale mq. 89,88 x € 900,00 = Euro 80.892,00

Valore complessivo del lotto Euro 80.892,00

Considerato che le unità immobiliari necessitano di sanatoria urbanistica ed edilizia e di aggiornare l'accatastamento sono stati individuati i seguenti importi da portare in detrazione al valore di stima:

- per la sanatoria urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare si stima un costo, tra sanzioni e competenze tecniche pari ad **Euro 3.000,00**,
- per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate, si stima un costo per l'aggiornamento catastale pari ad **Euro 500,00**.
- considerata la mancata garanzia da eventuali vizi occulti, si ritiene corretto prevedere un abbattimento di **Euro 4.392,00** da detrarre dal valore complessivo del lotto.

Si riepilogano a seguire i valori di stima e di deprezzamento che portano al valore finale del bene:

➤ Valore appartamento piano terra primo e secondo	Euro	80.892,00
---	------	-----------

A detrarre:

➤ costi per sanatoria urbanistica ed edilizia,	Euro	- 3.000,00
➤ costi per aggiornamento accatastamento,	Euro	- 500,00
➤ abbattimento per mancata garanzia da eventuali vizi occulti,	Euro	<u>- 4.392,00</u>
VALORE FINALE DEL LOTTO DUE	Euro	73.000,00

9. CONCLUSIONI

Andrò a riepilogare che i beni oggetto della presente valutazione sono composti da:

LOTTO UNO

Il lotto uno è composto dal bene individuato come “Immobile A” e comprende i **diritti di piena proprietà** su porzione immobiliare ad uso abitazione e piccola area di fabbricati demoliti, situata in **Comune di Castiglione del Lago**, località Nonni n. 13/D, composta da:

- a) **appartamento posto al piano terra**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da sala da pranzo, cucina, camera e bagno al piano terra con diritto alla corte comune.

Confinante con proprietà _____ corte comune, salvo altri.

- b) **piccola area di fabbricati demoliti** (area fondi al piano terra con annesso forno oggi fabbricati demoliti) al piano terra della consistenza di mq. 53,00.

Confinante con beni di proprietà _____, con viabilità pubblica, corte comune, salvo altri.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. nel **Comune di Castiglione del Lago**, località Nonni, alla ditta: (*Allegato n. 14-15 – Certificati catastali*)

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	71	32	1	Località Nonni Piano terra	A/3	4	Vani 3,5	€ 207,87
NCEU	71	38	4	Località Nonni Piano terra	C/2	4	Mq. 33	€ 61,35

LOTTO DUE

Il lotto due è composto dal bene individuato come “Immobile B” e comprende i **diritti di piena proprietà** su porzione immobiliare ad uso abitazione situata in **Comune di Castiglione del Lago**, località Nonni n. 13/C composta da:

- a) **appartamento posto al piano primo e secondo collegati tra loro a mezzo di scala interna che si diparte dal piano terra**, facente parte di un più vasto fabbricato, composto da sala da pranzo, disimpegno, camera e bagno al piano primo, ripostiglio camera e soffitta al secondo piano con diritto alla corte comune.

Confinante con beni di proprietà _____, viabilità pubblica, corte comune, salvo altri.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. nel **Comune di Castiglione del Lago**, località Nonni, alla ditta: (*Allegato n. 13-14 - Certificati catastali*)

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	71	32	2	Località Nonni, piano terra, primo e secondo	A/3	4	Vani 4,5	€ 267,27

Alla data odierna agli immobili del lotto uno è stato attribuito il valore finale di € **43.000,00 (euroquarantatremila/00)** ed agli immobili del lotto due è stato attribuito il valore finale di € **73.000,00 (eurosettantatremila/00)**, per un totale di € **116.000,00 (eurocentosedicimila/00)**.

Lo scrivente tenuto conto della natura e consistenza dei beni immobili in oggetto, della loro ubicazione, ha ritenuto che gli stessi possano formare **due singoli lotti** per essere posti in vendita al pubblico incanto.

Dopo accurate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, alla data odierna, gravano le iscrizioni e trascrizioni, come dettagliatamente evidenziato al paragrafo 4.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine a tutti i quesiti posti dalla S.V.

La presente consulenza è stata consegnata via pec alla Cancelleria del Tribunale ed è già inviata per posta raccomandata ai soggetti debitori, (*Allegato 36 – Lettera trasmissione di consegna perizia ai debitori*) e per pec al creditore procedente tramite il suo legale (*Allegato 37– Attestato di consegna perizia al legale creditore procedente*).

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Gualdo Tadino, 03 giugno 2026

Il Consulente Tecnico Ufficio

Geom. Sandro Passeri

Firmato digitalmente