

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONTENZIO CIVILE

Nel Procedimento N. 208/2026 R.G.

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:

in persona del curatore Avv.

G.E.:

* * * *

Nel procedimento promosso da (mandataria di

), rappresentata dall'Avv.

nei confronti della

nella persona del curatore Avv.

la S.V., rilevato che il presente giudizio origina dall'ordinanza divisionale

emessa in data 27.11.2025 nell'ambito della procedura esecutiva n. 181/2024

R.G.E.I, rilevato altresì che, in considerazione dell'originaria assegnazione

del presente procedimento a diverso magistrato e a seguito del provvedimento

del 25.03.2026, è stato opportuno fissare nuova udienza di comparizione delle

parti; fissava per la comparizione personale delle parti l'udienza del

25.06.2026 ore 12:30.

Disponeva inoltre che il perito estimatore, Geom. Giacomo Covarelli, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il numero _____ e con studio in Loc. Balanzano, Via delle Comunicazioni n.36, Perugia, prima dell'udienza, provvedesse a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto di pignoramento; verificare altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente; depositare, 20 giorni prima dell'udienza, relazione di stima aggiornata comprendente la stima dell'intero bene.

* * * *

PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA

* * * *

Il giorno 21 ottobre 2024 alle ore 10:00, presso l'immobile oggetto di divisione, Comune di Castiglione del Lago, Frazione Ferretto, Località I Monelli, SNC.

Alla presenza della Signora _____, del Sig. : _____
(I.V.G.) è stato possibile ispezionare la proprietà.

Lo scrivente provvedeva all'identificazione dell'immobile oggetto di stima, ai rilievi planimetrici per il calcolo della sua superficie commerciale, rilievi topografici, nonché alla raccolta dei dati utili alla stima.

In precedenza, erano già state fatte le visure catastali per le indagini circa l'esatta individuazione delle proprietà.

Le indagini proseguivano poi all'Agenzia delle Entrate di Perugia (servizio pubblicità immobiliare) per l'accertamento dei gravami, e quindi, presso

l'ufficio Urbanistica del Comune di Castiglione del Lago per accertare

l'esistenza di provvedimenti autorizzativi e del certificato di agibilità.

Elaborati i dati estimativi raccolti sui luoghi in ordine anche all'andamento di mercato in materia di compravendita di immobili nella zona in questione e nei suoi dintorni; lo scrivente si ritiene ora essere in grado di riassumere, qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura di valutazione, nella seguente relazione peritale.

In essa, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, si ritiene opportuno trattare gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, distinguendo la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale.
- Cap. n. 2 – Descrizione.
- Cap. n. 3 – Coerenze.
- Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.
- Cap. n. 5 – Gravami.
- Cap. n. 6 – Comoda divisibilità e formazione dei lotti.
- Cap. n. 7 – Valutazione.

come qui di seguito:

* * * *

RELAZIONE PERITALE

* * * *

- Cap. n. 1 - Individuazione toponomastica e catastale.

L'immobile sottoposto a stima ed esaminato nel presente elaborato peritale, è ubicato in Comune di Castiglione del Lago, Frazione Ferretto, Località I Monelli (intero fabbricato con corte esclusiva).



All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, Servizi Catasta-	
li, la proprietà di cui sopra, che è intestata, in quota di 1/2 alla signora _____	
_____ nata in Castiglione del Lago (PG) il 24/07/1948, codice	
fiscale _____ in regime di comunione dei beni e in quota 1/1	
(errore di battitura) al signor _____ nato Panicale (PG) il	
26/04/1947, codice fiscale _____ in regime di comunione	
dei beni, è individuata come qui di seguito:	
Catasto Fabbricati di Castiglione del Lago	
• <u>Foglio n. 6 particella n. 546</u>	
(Abitazione su unico livello con corte esclusiva)	
Piano Terra, categoria A/3 di classe 2°, consistenza di vani 3,0 superficie ca-	
tastale totale 65 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 48 mq. e	
rendita di €. 130,15.	
Al Catasto Terreni di Castiglione del Lago l'area di sedime del fabbricato e	
della corte esclusiva è individuata nel Foglio n. 6 con il numero di particella	
546 (Ente Urbano della superficie di mq. 827).	
<u>La planimetria catastale dell'abitazione rappresenta una diversa distribuzione</u>	
<u>degli spazi interni e diversa disposizione delle aperture esterne. Nella corte</u>	
<u>non è rappresentato il pozzo esistente</u>	
<u>La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.</u>	
<u>La visura catastale è errata in quanto riporta erroneamente la quota 1/1</u>	
<u>in regime di comunione dei beni del signor _____ anziché</u>	
<u>la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.</u>	



All'attuale proprietà nata a Castiglione Del Lago (PG) in
 data 24 luglio 1948 C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena
 proprietà, nato a Panicale (PG) in data 26 aprile 1947 C.F.
 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in
 data 8 novembre 2020 (CURATELA DELL'EREDITÀ BENEFICIATA DI
 nella persona del curatore Avv.),
 l'immobile è pervenuto tramite:
 -Atto per causa di morte – rilascio dei beni ai creditori da parte della Signora
 (in morte di) del 15/06/2021 a rogito del
 Dott. Repertorio 8397/6425 del 15/06/2021 trascritto Perugia
 il 23/06/2021 - Registro Particolare 12561 Registro Generale 17001

-Atto per causa di morte - accettazione di eredità da parte della Signora _____	
con beneficio di inventario (in morte di _____) del _____	
27/01/2021 a rogito del Dott. _____ repertorio 7671/5977 del _____	
27/01/2021 trascritto Perugia il 01/03/2021 - registro particolare 3890 registro generale 5113.	
-Atto di compravendita dalla Agricola _____	
S.n.c. con sede in Castiglione del Lago (PG) C.F. _____, a rogito del _____	
Dott. _____ del 27 maggio 2011, repertorio n. 18309, raccolta n. _____	
6973, trascritto a Perugia il 03 giugno 2011 Registro Particolare n. 9879 Registro Generale n. 14706.	
Mentre ante ventennio la proprietà ad Agricola _____	
& C. S.n.c. con sede in Roma (RM) C.F. _____ è pervenuta per _____	
atto di fusione di società per incorporazione del Notaio Marina Manzella del _____	
21 dicembre 1990, repertorio n. 22086, raccolta n. 558, trascritto a Perugia il _____	
12 gennaio 1991 Registro Particolare n. 1251 Registro Generale n. 1442 da _____	
_____ con sed in Roma (RM) C.F. _____	
* * * *	
• Cap. n. 2 – Descrizione.	
Il bene di proprietà dell'esecutata è rappresentato dall'intera quota indivisa di _____	
1/1 di fabbricato residenziale che si sviluppa su unico piano fuori terra e relativa area pertinenziale.	
L'edificio, posto nella campagna di Castiglione del Lago, Frazione Ferretto, _____	
Vocabolo I Monelli è stato realizzato in epoca antecedente il 01 settembre _____	
1967 ed è stato successivamente oggetto di interventi edilizi.	
L'immobile ricade in zona agricola del Comune di Castiglione del Lago non _____	
7	

servita dalla viabilità principale e di negozi di prima necessità, quali generi alimentari, bar, macelleria, ecc. non ubicati nella prossimità dell'immobile e quindi scarsamente raggiungibili a piedi, mentre sono facilmente con l'ausilio di mezzi privati.

La Signora _____¹ risulta avere la residenza in Frazione Panica-rola, Via. Carraia n.65, Castiglione del Lago.

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutata.

Non risulta essere costituito condominio.

Come dichiarato dalla Signora _____¹ non risultano spese con-
dominiali e/o straordinarie già deliberate scadute e non scadute non pagate e
cause in corso.

L'accesso dalla pubblica via alla proprietà oggetto di perizia avviene tramite cancello carrabile in metallo e legno con colonne in tufo, posto all'interno della particella 547 del foglio 6 del Comune di Castiglione del Lago, identificata al catasto terreni come ente urbano di 333 mq ed al catasto fabbricati come Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni della particella 86 ed alla particella 546 – strada privata di accesso.

L'edificio completamente ristrutturato nei primi anni 90' è stato realizzato con struttura portante in muratura, pietra e mattoni, paramento esterno parte con intonaco tinteggiato e parte con pietra e mattoni a vista.

La copertura è in parte di tipo a capanna ed in parte a falda unica, con manto in coppi ed embrici e struttura portante in legno e tavelloni.

L'accesso all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione avviene tramite una porta finestra in legno direttamente sul locale soggiorno posto nel lato sud-est dell'edificio che affaccia su tutti i lati nella corte pertinenziale.

Il compendio immobiliare è composto da soggiorno con angolo cottura e sop-
palco (abusivo), una camera ed un bagno. Completa la proprietà un'ampia
corte esclusiva che circonda l'immobile, non completamente recintata e mate-
rialmente identificata, sistemata a prato spontaneo di circa 732 mq.

Gli infissi di finestra sono stati realizzati in legno naturale con vetri singoli e
munite di inferriate, la porta finestra d'ingresso è provvista di persiana in al-
luminio verniciato.

Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che i pavimenti sono in cotto
su tutto l'alloggio; i battiscopa sono in cotto; le pareti sono intonacate e tin-
teggiate con vernice a tempera in tutti i locali, nel bagno ed in parte
nell'angolo cottura le pareti sono parzialmente rivestite in gres porcellanato.

Nel bagno sono presenti sanitari tradizionali in porcellana (vaso igienico,
doccia e lavabo).

Gli infissi di porta interni sono in legno massello naturale.

Altezza interna variabile da 3,00 m (al colmo) a 2,42 m (in gronda) nei locali
camera e bagno, mentre da 2,61 m (in gronda) a 3,51 m (al colmo) nel sog-
giorno. Sono presenti impianto idrico-sanitario, elettrico, fognario, tutti sotto-
traccia.

All'ingresso dell'appartamento è presente il quadro elettrico generale, mentre
l'allaccio delle utenze (acqua comunale ed energia elettrica) in comune con
l'edificio posto nella limitrofa particella 86 si trovano lungo la via pubblica.

L'immobile è fornito di impianto di riscaldamento a termoconvettori elettrici,
l'acqua calda sanitaria fornita tramite scaldabagno elettrico posto all'interno
del bagno e l'approvvigionamento GPL del piano cottura avviene tramite ap-
posita bombola da 15 kg posta all'interno del mobile cucina.

	In generale l'appartamento si presenta in buone condizioni generali. Sono al-	
	tresì presenti segni di umidità, sbollature ed efflorescenze di umidità per risa-	
	lita presenti nell'intonaco di alcune pareti. <u>Gli impianti sono completi ma</u>	
	<u>sprovvisi dei relativi certificati di conformità, non è stata verificata la loro</u>	
	<u>funzionalità e/o adeguamento alla normativa vigente in quanto sono state di-</u>	
	<u>staccate tutte le utenze.</u>	
	A cavallo tra le particelle 546,547,83,85 più precisamente in corrispondenza	
	dell'accesso della particella 546, sono stati realizzati, oltre a muri di recinzio-	
	ne con accesso pedonale, una piscina con relativo lastricato di pertinenza. La	
	piscina è stata realizzata dal confinante (figlia dell'esecutata), non tenendo	
	conto dei confini di proprietà.	
	La superficie commerciale è costituita da:	
	<u>ABITAZIONE E CORTE</u> (proprietà esclusiva)	
	● Locali al piano terra	
	Soggiorno mq. 25,86 altezza media ml. 3,06	
	Camera mq. 14,55 altezza media ml. 2,60	
	Bagno mq. 4,22 altezza media ml. 2,60	
	Corte mq. 782	
	La superficie commerciale dell'abitazione che, come detto, si sviluppa su	
	unico piano, è complessivamente pari a mq. 44,63 più corte esclusiva di mq	
	782.	
	* * * *	
	● Cap. n. 3 – Coerenze.	
	Il corte pertinenziale esclusiva che circonda il fabbricato confina a nord con	
	le particelle 86 (Proprietà) e 547(b.c.n.c. a tutti i sub dalla par-	
	10	

ticella 86 e particella 546 –strada privata di accesso privata), a sud-est confina con la particella 83 e 85(Proprietà _____) mentre a sud-ovest con la particella 549(Proprietà _____), tutte ricadenti nel foglio n. 6 del Comune di Castiglione del Lago, salvo se altri.

* * * *

● **Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.**

Dagli accertamenti fatti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago si è potuto accertare che l'intero edificio è stato costruito in epoca precedente al 01 settembre 1967.

- In data 06/09/1991 veniva rilasciato alla Soc. _____ concessione per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica prot. 10505 concessione n. 216/90 per recupero strutturale ed architettonico di n.3 fabbricati adibiti ad agriturismo in Loc. ferretto Voc. Monelli ai sensi dell'art. 31 lettera "D" della Legge 457/78.

- In data 12/01/1993 veniva rilasciato alla Soc. _____ autorizzazione di variante per opere in corso prot. 17758 registro nuove costruzioni anno 1990 n. 216/90 per recupero strutturale ed architettonico di n.3 fabbricati adibiti ad agriturismo in Loc. ferretto Voc. Monelli ai sensi dell'art. 31 lettera "D" della Legge 457/78.

- In data 26/07/1993 veniva rilasciato alla Soc. _____ autorizzazione di variante per opere in corso prot. 6020 registro nuove costruzioni anno 1990 n. 216/90 per recupero strutturale ed architettonico di n.3 fabbricati adibiti ad agriturismo in Loc. ferretto Voc. Monelli ai sensi dell'art. 31 lettera "D" della Legge 457/78.

- In data 20/01/1996 veniva rilasciato all'_____

	_____ : Permesso di abitabilità e di uso prot. 4725 re-	
	gistro nuove costruzioni ANNO 1990 N. 216/90 per due unità abitative ad	
	attività agrituristica.	
	- In data 09/07/2010 veniva rilasciato all'_____	
	_____ Permesso di Costruire n.98/10, pratica edili-	
	zia 2010/307 per cambio di destinazione d'uso senza opere di un com-	
	plesso immobiliare da attività agrituristica a civile abitazione.	
	I grafici allegati al P.d.C. n.98/10. di cui sopra rappresentano uno stato di pro-	
	getto difforme da quello catastale (planimetria del Catasto Fabbricati) e dallo	
	stato dei luoghi.	
	Le difformità riscontrate sono:	
	- Diversa distribuzione degli spazi interni;	
	- Diversa dimensione esterna del fabbricato;	
	- Diverse altezze del fabbricato;	
	- Diversa disposizione delle falde di copertura;	
	- Diversa disposizione delle aperture esterne;	
	- Realizzazione di un soppalco e di un incavo sul pavimento nel locale sog-	
	giorno.	
	Da un'attenta e specifica consultazione dei grafici autorizzativi si può pre-	
	supporre che all'interno del P.d.C. n.98/10 (Permesso di Costruire per cambio	
	d'uso senza opere) siano stati allegati, per un mero errore materiale e relati-	
	vamente allo stato autorizzato (vedi documentazione fotografica corretta), i	
	grafici progettuali relativi alla prima variante del 12/01/1993 anziché i grafici	
	progettuali della seconda (successiva) variante del 26/07/1993 e agibilità del	
	1995.	
	12	

In questo modo si verificherebbe una corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato, fermo restando l'abusiva e postuma realizzazione dell'incavo sul pavimento e del soppalco nel locale soggiorno.

Al netto della negativa ricerca di ulteriori titoli, per quanto riguarda la realizzazione dell'incavo sul pavimento e del soppalco nel locale soggiorno si tratta di difformità non sanabili ed il costo di tale attività di ripristino dello stato autorizzato, viene quantificata in €. 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

Per la regolarizzazione allo stato attuale andrà presentato apposito Permesso di Costruire in Sanatoria in correzione del precedente P.d.C. del 98/10 per un costo complessivo, comprensivo di variazioni catastali e successiva richiesta di nuova agibilità, pari a €. 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00), più eventuali oblazioni per sanatoria e diritti di segreteria richiesti dal Comune di Castiglione del Lago.

A cavallo tra le particelle 546,547,83,85 e più precisamente in corrispondenza dell'accesso carrabile della particella 546, sono stati realizzati, oltre a muri di recinzione con accesso pedonale, una piscina con relativo lastricato di pertinenza. La piscina è stata realizzata dal confinante (figlia dell'esecutata), non tenendo conto dei confini di proprietà. Non sono stati trovati titoli autorizzativi inerenti alla piscina a nome dell'esecutata. La posizione della piscina è stata verificata tramite rilievo topografico GPS in modalità RTK con appoggio ai punti fiduciali limitrofi come ben rappresentato nell'All. n. 10.

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Castiglione del Lago

l'immobile ricade in Zona EA aree di particolare interesse agricolo (Art. 33 e 34 N.T.A.)

Ai sensi dell'art. 30, D.P.R. n. 380/2001, si dichiara che il terreno che costituisce pertinenza dell'immobile oggetto della presente vendita giudiziaria ha una superficie complessiva di pertinenza inferiore a 5.000,00 m2, per l'effetto non si applicano le disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, D.P.R. n. 380/2001.

* * * *

• **Cap. n. 5 – Gravami.**

L'indagine, fatta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, servizio pubblicità immobiliare, con registri aggiornati alla data del 01 giugno 2026 per le trascrizioni e per le iscrizioni, ha evidenziato quanto segue:

• **Trascrizioni pregiudizievoli**

- Verbale di pignoramento immobili a favore di.

con sede in Napoli (NA), trascritto il 30 luglio 2024 al n. 16135 di formalità.

- Domanda giudiziale - divisione giudiziale a favore di.

e Curatela dell'eredità beneficiata di del 25/03/2026 trascritto il 05/05/2026 al n. 9544 di formalità.

• **Iscrizioni ipotecarie**

- Ipoteca volontaria, Cessione a garanzia di mutuo fondiario della somma complessiva di €. 160.000 a favore _____.

tiva con sede in Chiusi (SI), iscritta il 20 marzo 2014 Registro Particolare n. 751 Registro Generale n. 35962

* * * *

• **Cap. n. 6 – Comoda divisibilità e formazione dei lotti.**

Dopo aver attentamente esaminato il bene immobile in oggetto, allo scopo di facilitarne l'alienazione e di ottenere il maggior realizzo possibile ed anche in considerazione di impossibilità ad essere diviso, si è ritenuto opportuno

FORMARE UN UNICO LOTTO.

Edificio di civile abitazione su unico piano con corte pertinenziale annessa, ubicato in Comune di Castiglione del Lago, in Località Ferretto, Vocabolo I Monelli s.n.c., censito al catasto fabbricati del Comune di Castiglione del Lago al Foglio n. 6 particella n. 546. Al catasto terreni dello stesso Comune nel foglio n. 6 con il numero di particella 546 (ente urbano).

* * * *

• Cap. n. 7 – Valutazione.

Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore venale degli immobili in esame adottando il criterio di stima per "comparazione"; parametro scelto il metro quadrato di superficie commerciale.

In pratica la proprietà pignorata, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

Le indagini sono stata svolta consultando Agenzie Immobiliari, Studi Notarili, Studi Tecnici ed Imprese costruttrici, di comprovata "serietà" ed affidabilità, presenti, e/o che operano, nella zona ove si trovano gli immobili in esame.

I dati raccolti sono stati anche confrontati e rapportati sia con quelli pubblicati nel "bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" ed accertati presso la borsa immobiliare (Camera di Commercio Industria Artigianato e

Agricoltura di Perugia e Terni) che con quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I.).

Al fine della valutazione non è stata considerata la piscina in quanto solo in minima parte ricade sul lotto oggetto di perizia.

RAGGUAGLIO SUPERFICI

ABITAZIONE E CORTE (proprietà esclusiva)

- Piano terra

Soggiorno	mq.	25,86 x 1,00 = mq.	25,86
-----------	-----	--------------------	-------

Camera	mq.	14,55 x 1,00 = mq.	14,55
--------	-----	--------------------	-------

Bagno	mq.	4,22 x 1,00 = mq.	4,22
-------	-----	-------------------	------

Corte	mq.	782,00 x 0,02 = mq.	15,64
-------	-----	---------------------	-------

PIENA PROPRIETÀ	Sup. convenzionale	mq.	60,27
-----------------	--------------------	-----	-------

Pur essendo i parametri tecnici frutto di rilievo eseguito in sede di inizio delle operazioni peritali, la valutazione del bene va comunque considerata a corpo e non a misura.

Si è tenuto altresì conto dei costi attuali di costruzione, di quelli delle aree e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, giungendo alle seguenti conclusioni:

<u>-Prezzo al metro quadrato</u>	€.	850,00,
---	----	---------

-Riduzione del prezzo per l'assenza di garanzia per vizi occulti

Detrazione del prezzo del 10%.	€.	765,00,
--------------------------------	----	---------

LOTTO UNICO

1. Abitazione e corte pertinenziale in proprietà esclusiva.

Superficie commerciale ragguagliata

mq. 60,27 x 765,00 = €. 46.106,55

A detrarre somma necessaria per il ripristino delle difformità edilizie

€. 6.000,00

Per un totale di €. 40.106,55

Totale somma, arrotondata ad €. 40.000 (euro quarantamila/00) rappresenta il

valore del bene esaminato e conseguentemente, **il prezzo da indicare nel**

bando di vendita relativamente alla quota di proprietà pari ad 1/1 del

totale è di 40.000,00 (euro ventimila/00).

L'immobile è stato stimato ad un valore non superiore al valore di mercato.

Pertanto, tale valore è pari all'importo al quale il lotto verrebbe venduto alla

data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acqui-

rente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata

promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno

agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Al momento la proprietà è tutta nella disponibilità dei esecutati e quindi, ai

fini valutativi, è stata considerata come se fosse libera.

* * * *

Io, Geom. _____, ritengo con la presente relazione, che si com-

pone di numero diciotto pagine dattiloscritte (oltre agli allegati), di aver assol-

to l'incarico ricevuto.

Si resta in ogni caso a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento

ritenga necessario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 03 Giugno 2026

