

TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA N° 23/2026 R.G. Es.

Promossa da:

UNICREDIT S.p.A. Contro:

Riunita alla

PROCEDURA N° 197/2025 R.G. Es.

Promossa da:

UNICREDIT S.p.A. Contro:

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Andrea Maria Pappalardo

Iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Perugia al n° 883

Iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2446

Cod. Fisc. PPPNRM73T08Z133M - Part. IVA 02628850543

Via Piscille n. 6/A - 06126 Perugia

Cell. 349.63.85.232

E-mail: andreamaria.pappalardo@gmail.com

PEC: a.pappalardo@epap.conafpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Andrea Maria Pappalardo, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 883 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2446, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia, Via Piscille n. 6/A, in data 31.10.2025 veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n. 197/2025 promossa da UniCredit S.p.A. contro il Sig.

e invitato ad accettare l'incarico e prestare giuramento entro dieci giorni dalla nomina, mediante le modalità telematiche.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, allo scrivente veniva posto il seguente quesito.

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, co. 3 c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, co. 2 c.p.c. e 599 co. 2 c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

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

3) provveda quindi



PDF Eraser Free

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla



sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio

fissata, nonché, in presenza di contratto opponibile alla procedura esecutiva, a

valutare la congruità o meno del canone; ... omissis ...

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura

condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a

carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento

urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti

di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso -

oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati

da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il

carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla

procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni,

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-

edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese

condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun

atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero

di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale

relazione notarile prodotta dal creditore procedente;



PDF Eraser Free

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, a 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 decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti. Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;
- ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il



perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto su bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



PDF Eraser Free

- a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente. Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;
- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli



PDF Eraser Free

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

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E. della intenzione di procedere all'accesso forzoso;
- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni peritali in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine



assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis dip. att. c.p.c., ;provvedendo altresì alla notifica alle parti; ... omissis ...

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore), o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, esaminava gli atti del procedimento per verificarne la completezza ed eseguiva tutte le operazioni ritenute necessarie per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- acquisire informazioni utili per l'acquirente;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa in riferimento ai beni ed ai soggetti interessati dalla procedura.

In particolare, in data 04.11.2025, il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione del Lago copia del certificato



PDF Eraser Free

contestuale di residenza e stato di famiglia relativo ai proprietari dei beni in esame.

In data 08.11.2025 accedeva al sistema telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, acquisendo la documentazione catastale aggiornata in riferimento agli immobili pignorati.

In data 20.11.2025 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago al fine di eseguire la ricerca, mediante registri cartacei e informatici, dei titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale relativamente ai beni oggetto di stima. In tale occasione, il tecnico preposto non riscontrava alcun atto amministrativo e si riservava di effettuare ulteriori verifiche e approfondimenti.

In data 24.11.2025, il sottoscritto reperiva presso lo Studio Notarile Cherubini, copia dell'atto di provenienza relativo agli immobili in esame.

In data 04.12.2025, di concerto con il Custode, veniva effettuato un primo accesso presso gli immobili pignorati; tuttavia non era possibile accedere all'interno degli stessi, stante l'assenza dei proprietari. Dalle informazioni raccolte presso il vicinato, i beni risultavano disabitati da alcuni anni.

In data 12.12.2025 lo scrivente presentava istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia, volta alla verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato, registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, riguardanti i beni oggetto di stima. In data 16.12.2025, l'Agenzia



PDF Eraser Free

comunicava le informazioni richieste.

In data 16.01.2026, in accordo con il Custode, il sottoscritto

comunicava al creditore procedente e al debitore esecutato,

, l'inizio delle

operazioni peritali, fissate per il giorno 18.02.2026 alle ore 10:00 presso

gli immobili pignorati.

In data 17.02.2026 il G.E. disponeva la riunione alla procedura n.

197/2025 della E.I. n. 23/2026, promossa da UniCredit S.p.A. contro la

, comproprietaria dei beni in esame.

In data 18.02.2026, unitamente al rappresentante del Custode I.V.G., il

sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali; tuttavia non era

possibile accedere all'interno degli immobili per l'assenza dei debitori,

ovvero di soggetti dagli stessi delegati.

In data 19.02.2026 lo scrivente depositava istanza di accesso agli atti

presso l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Toscana ed

Umbria, volta alla ricerca delle originarie concessioni edilizie relative

agli immobili in esame. In data 25.02.2026 l'Agenzia comunicava di

non essere in possesso della documentazione richiesta, suggerendo di

rivolgere la medesima istanza all'Azienda Territoriale per l'Edilizia

Residenziale (ATER) della Regione Umbria.

In data 26.02.2026 il sottoscritto, atteso che, da quanto risultava agli

atti, la debitrice era irreperibile e che il debitore si trovava in stato di

detenzione, depositava istanza al G.E. al fine di essere autorizzato a

proseguire le operazioni peritali mediante accesso forzoso agli

immobili pignorati, con l'eventuale ausilio di un fabbro e della forza



PDF Eraser Free

pubblica, ove necessario. In data 12.03.2026 il G.E. autorizzava quanto richiesto.

In data 06.03.2026, a seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata in data 26.02.2026, lo scrivente si recava presso l'ATER Umbria, dove non risultavano reperibili gli originari titoli abilitativi relativi agli immobili oggetto di stima; venivano tuttavia acquisite informazioni e documentazione integrativa concernenti i beni in esame.

In data 13.03.2026, il sottoscritto, d'intesa con il Custode, comunicava alle parti la prosecuzione delle operazioni peritali, fissate per il giorno 13.04.2026 alle ore 10:00, presso gli immobili pignorati.

In data 18.03.2026 lo scrivente ricercava presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare recenti atti di compravendita da utilizzare come comparabili per esprimere il giudizio di stima.

In data 19.03.2026, il sottoscritto, sulla scorta della documentazione reperita presso l'ATER Umbria, si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Castiglione del Lago, al fine di svolgere, con il supporto del personale preposto, ulteriori ricerche d'archivio; in tale occasione venivano rinvenuti due titoli edilizi inerenti agli immobili in esame.

In pari data lo scrivente inoltrava istanza di accesso agli atti al Comune di Castiglione del Lago, richiedendo copia dei titoli edilizi individuati nel corso delle predette ricerche.

In data 23.03.2026 l'Amministrazione Comunale metteva a disposizione solo parte della documentazione richiesta, attestando l'irreperibilità della restante documentazione.



PDF Eraser Free

In data 13.04.2026, il sottoscritto, come comunicato alle parti, effettuava un secondo sopralluogo presso gli immobili pignorati, senza rinvenire i debitori esecutati ovvero soggetti da questi delegati.

Alla presenza di una pattuglia della locale Stazione dei Carabinieri, si procedeva pertanto all'accesso forzoso con l'ausilio del fabbro, Sig.

, contattato dal Custode, il quale procedeva allo scasso e alla sostituzione della serratura della porta di accesso all'abitazione, nonché a fornire un lucchetto per la chiusura della porta dell'annesso garage, all'epoca privo di serratura. Lo scrivente procedeva quindi all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi, accompagnata da un'accurata documentazione fotografica, rilevando altresì, con l'ausilio di un collaboratore, le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale.

In data 07.05.2026, presso l'Area Urbanistica e SUAPE del Comune di Castiglione del Lago, lo scrivente acquisiva le valutazioni del tecnico comunale incaricato circa le discordanze riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Il sottoscritto, ritenuto di avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva alla stesura dello stesso, articolandolo per chiarezza espositiva come segue.

1. INDIVUAZIONE DEI BENI	pag. 13
1.1. Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari	pag. 13
1.2. Identificazione catastale	pag. 14
1.3. Descrizione sintetica degli immobili	pag. 15



2.	PROPRIETA' E DIRITTI	pag. 15
2.1.	Attuali proprietari di diritti	pag. 16
2.2.	Provenienza ventennale	pag. 16
2.3.	Stato di possesso	pag. 17
3.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 18
3.1.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 18
3.2.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura	pag. 18
4.	ALTRE INFORMAZIONI UTILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 19
4.1.	Posizioni ed oneri condominiali	pag. 19
5.	INDAGINI URBANISTICHE	pag. 19
5.1.	Pratica edilizia	pag. 19
5.2.	Agibilità	pag. 20
5.3.	Giudizio di conformità catastale ed urbanistica	pag. 20
6.	FORMAZIONE DEI LOTTI	pag. 22
7.	DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI	pag. 23
8.	CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA	pag. 27
9.	SINTESI DELLE VALUTAZIONI	pag. 30

* * * *

1.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI
1.1.	Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari
	Dall'esame delle Certificazioni Notarili, sostitutive del Certificato Ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998, presenti agli atti e redatte dal Notaio Niccolò Tiecco in data 22.10.2025 e 13.02.2026, emerge



quanto segue:

- la procedura portante **n. 197/2025** colpisce i diritti di **proprietà per**

la quota di 1/2 in capo al Sig. _____, nato a _____

il _____, C.F. _____, in _____

regime di comunione dei beni con la Sig.ra _____, nata a _____

;

- la procedura riunita **n. 32/2026** colpisce i diritti di **proprietà per la**

quota di 1/2 in capo alla Sig.ra _____, nata a _____ il _____

_____ C.F. _____, in regime di comunione

dei beni con il Sig. _____, nato a _____

il _____.

Le procedure riunite, nel loro complesso, interessano il diritto di piena

proprietà per l'intero su abitazione con annessi garage e corte di

pertinenza, sita in Comune di Castiglione del Lago, Frazione

Pozzuolo, Viale Milano n. 82 e censita al Catasto Fabbricati di detto

Comune al Foglio 39:

- Part. 484, Sub. 1, Cat. A/2, Cons. 8,5 vani, Rendita € 460,94;

- Part. 484, Sub. 2, Cat. C/6, Cons. 6 mq, Rendita € 6,20;

- Part. 484, Sub. 3, Bene comune non censibile

ed al Catasto Terreni al Foglio 39:

- Part. 484, Ente urbano di Ha 0.04.58.

1.2. Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di valutazione risultano catastalmente censiti nel

Comune di Castiglione del Lago (Codice C309) come di seguito

specificato:



CATASTO FABBRICATI

	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA		
	39	484	1	A/2	2	8,5 vani	219 m²	€ 460,94		
	39	484	2	C/6	3	6 m²	10 m²	€ 6,20		
	Intestati:									
	, nato a il () - proprietà									
	1/2 in regime di comunione dei beni con :									
	-	, nata a il () - proprietà	1/2 in							
	regime di comunione dei beni con :									
	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA		
	39	484	3	BENE COMUNE NON CENSIBILE						

CATASTO TERRENI

									6eafa62b5c5c1
	FOGLIO	PART.	PORZ.	QUALITÀ - CLASSE	SUP.	R. D.	R. A.		
	39	484	-	ENTE URBANO	458 m ²	-	-		

1.3. Descrizione sintetica degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono rappresentati da fabbricato adibito a civile abitazione, con annessi garage e corte di pertinenza esclusiva, sito in Comune di Castiglione del Lago, Frazione Pozzuolo, Viale Milano n. 82.

I beni in esame, nel loro insieme, confinano con: scuole medie su due lati, . strada privata, salvo altri.

2. PROPRIETA' E DIRITTI

Dall'esame delle Certificazioni Notarili, sostitutive del Certificato
Ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998, presenti in atti, redatte
dal Notaio Niccolò Tiecco in data 22.10.2025 e 13.02.2026, emerge



quanto esposto nei paragrafi che seguono.

2.1. Attuali titolari di diritti

- _____, nato a _____ il _____, _____
titolare del diritto di **proprietà per la quota di 1/2** in regime di
comunione dei beni con _____;
- _____, nata a _____ il _____, titolare del diritto
di **proprietà per la quota di 1/2** in regime di comunione legale dei
beni con _____.

2.2. Provenienza ventennale

- Gli immobili pignorati sono pervenuti ai Sig.ri
e _____, sopra generalizzati, per i diritti pari a 1/2 di
proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, in forza
di atto di compravendita a rogito Dott.ssa Grazia Cherubini, Notaio
in Castiglione del Lago, del 29.01.2016, Rep. n. 21968/9821, trascritto
a Perugia in data 01.02.2016 al n. 2024 di formalità, dai seguenti
venditori:

- Sig.ra _____, nata a _____ il _____, per
6/9 di proprietà;

- Sig.ri _____, nato a _____ il _____,
_____ nata a _____ il _____ e
_____ nato a _____ il _____ per 1/9
di proprietà ciascuno.

- La quota di 3/18 di proprietà e le quote di 2/18 ciascuna sono
pervenute rispettivamente alla Sig.ra _____, già titolare
della quota di 1/2 dei beni in esame, e ai figli _____,



e , tutti sopra generalizzati, per
 successione del Sig. nato a il
 e deceduto il proprietario della quota di 1/2
 degli immobili in oggetto, come risulta dalla Dichiarazione di
 successione n. 301 volume 9990, presentata all'Ufficio del registro di
 Perugia in data 08.02.2011 ed ivi trascritta il 20.07.2011 al n. 13067 di
 formalità.

*N.B. Si riscontra accettazione tacita di eredità trascritta in data
 01.02.2016 al n. 2025 di formalità.*

- I beni in esame sono pervenuti ai coniugi e
 sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno in
 regime di comunione legale dei beni, per acquisto dall'Agenzia del
 Demanio EPE - Filiale Umbria, con sede in Perugia, in forza di atto
 di compravendita a rogito Dott. Paolo Biavati, Notaio in Perugia,
 del 22.05.2006 Rep. n. 318292/37524, trascritto a Perugia il 14.06.2006
 al n. 11966 di formalità.

- I beni in oggetto sono pervenuti all'Agenzia del Demanio EPE -
 Filiale Umbria, con sede in Perugia, in forza di atto di
 compravendita a rogito Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia,
 del 18.10.1999 Rep. n. 74987/18631, trascritto a Perugia il 10.05.2000
 al n. 6979 di formalità.

Per quanto sopra esposto sussiste continuità delle trascrizioni nel
 ventennio.

2.3. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo gli immobili in esame risultavano privi di



occupanti e, di conseguenza, pienamente disponibili ai debitori.

Come attestato dai Certificati contestuali di Residenza e Stato di famiglia, rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione del Lago in data 04.11.2025, al civico 82 di Viale Milano risultano risiedere i debitori esecutati, Sig.ri _____, sopra generalizzati, unitamente al proprio figlio _____, nato il _____ a _____, C.F. _____.

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento (15.10.2025), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, in riferimento ai cespiti sub-stima dava esito negativo.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non rilevati.

3.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati della procedura

Dall'esame delle Certificazioni Notarili, sostitutive del Certificato Ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998, presente in atti, redatte dal Notaio Niccolò Tiecco in data 22.10.2025 e 13.02.2026, gli immobili pignorati risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto di seguito riportato:

- **Ipoteca volontaria n. 304 R.P. del 01.02.2016** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (durata 30 anni) contratto con atto a rogito Notaio Grazia Cherubini del 29.01.2016 Rep. n. 21969/9822, a favore di UniCredit S.p.A. con sede in Roma



ed a carico dei Sig.ri _____, sopra _____

generalizzati, per Euro 222.750,00 di cui Euro 148.500,00 per capitale.

- Verbale di pignoramento immobili n. 21217 R.P. del 15.10.2025 a

favore di UniCredit S.p.A. con sede in Milano ed a carico del Sig.

_____, sopra generalizzato, in virtù di atto

dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Perugia del

06.10.2025 Rep. 2594/2025.

- Verbale di pignoramento immobili n. 2245 R.P. del 03.02.2026 a

favore di UniCredit S.p.A. con sede in Milano ed a carico della

Sig.ra _____, sopra generalizzata, in virtù di atto

dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Perugia del

28.01.2026 Rep. 5629/2025.

4. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Posizione ed oneri condominiali

Per gli immobili in esame non risulta costituito condominio; ne consegue che non sussistono tabelle millesimali né spese di gestione condominiale da riferire.

5. INDAGINI URBANISTICHE

5.1. Pratica edilizia

A seguito degli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Toscana Umbria, l'ATER Umbria ed il Comune di Castiglione del Lago, non è stato possibile rinvenire le concessioni edilizie relative alla realizzazione degli immobili in esame, bensì esclusivamente acquisire la seguente documentazione:



PDF Eraser Free

- attestazioni rilasciate dal Comune di Castiglione del Lago in data 04.12.2003 e 06.04.2005, su richiesta di ATER Umbria, dalle quali risulta una comunicazione di inizio lavori presentata in data 05.09.1966;
- comunicazione di fine lavori rilasciata in data 30.11.1967.

Successivamente a tale data, in base alle ricerche effettuate nei registri comunali dal personale tecnico del Comune di Castiglione del Lago, risultano essere stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Autorizzazione del 31.08.1984 avente ad oggetto la *“realizzazione di una tettoia a protezione di un finestrone ed una veranda in alluminio”*;
- Autorizzazione del 1986 per la *“realizzazione di opere interne”*.

La suddetta autorizzazione del 1986, come attestato dall'Ing. Mauro Torrini dell'Area Urbanistica e SUAPE con comunicazione del 19.03.2026, *“risulta momentaneamente fuori posto e, pertanto, al momento non è possibile estrarne copia”*.

5.2. Agibilità

A seguito delle indagini svolte presso i competenti Uffici comunali, non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità/agibilità relativo agli immobili oggetto di stima.

5.3. Giudizio di conformità catastale ed urbanistica

Come già esposto al paragrafo 1 del presente capitolo, nonostante gli accessi agli atti eseguiti presso il Comune di Castiglione del Lago, l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Toscana Umbria e l'ATER Umbria, non è stato possibile reperire né i titoli edilizi originari ed i relativi elaborati progettuali afferenti il compendio immobiliare in



esame, né l'autorizzazione comunale rilasciata in data 19.03.1986 relativa alla realizzazione di opere interne. Pertanto, ai fini dell'accertamento della conformità urbanistico-edilizia degli immobili, il sottoscritto ha assunto quale documentazione di riferimento le planimetrie catastali nonché la tavola dei prospetti dell'unità abitativa allegata all'autorizzazione rilasciata in data 31.08.1984.

Dall'esame di tale documentazione e dagli accertamenti eseguiti in fase di sopralluogo, è emerso quanto segue:

➤ Relativamente all'abitazione (Sub. 1):

Rispetto alla planimetria catastale si rileva:

- al piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni mediante rimozione delle pareti divisorie tra la cucina e i due locali retrostanti, con creazione di unico ambiente destinato a pranzo/soggiorno (foto nn. 7÷10), nonché realizzazione di servizio igienico ricavato mediante utilizzo dell'originario ripostiglio sottoscala e di porzione della cucina (foto n. 11);
- al piano primo, accesso del bagno posizionato più avanzato rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
- al piano sottotetto, diversa disposizione delle aperture finestrate e differente inclinazione della copertura, presumibilmente riconducibili ad una inesatta rappresentazione grafica catastale. Tali elementi risultano infatti rispondenti ai prospetti allegati all'Autorizzazione del 31.08.1984.

➤ Relativamente al garage (Sub. 2):

Rispetto alla planimetria catastale si rileva:



PDF Eraser Free

- apertura di piccola finestra sul prospetto nord (foto n. 24);
- altezza interna variabile da m 2,20 a m 2,90 circa, in luogo dell'altezza di m 3,00 riportata in planimetria.

Lo stato attuale dei luoghi è rappresentato nelle tavole grafiche redatte dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (All. n. 7).

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Area Urbanistica e SUAPE del Comune di Castiglione del Lago, nonché del confronto intercorso con il tecnico comunale incaricato, è emerso che, stante l'irreperibilità dei progetti originari e degli elaborati grafici allegati all'autorizzazione del 1986 relativa ad opere interne, non risulta possibile effettuare un compiuto confronto tra lo stato attuale dei luoghi, gli elaborati catastali, privi di valenza probatoria sotto il profilo urbanistico-edilizio, ed i titoli abilitativi assentiti. Considerato inoltre che i prospetti del fabbricato residenziale allegati all'autorizzazione del 31.08.1984 risultano rispondenti allo stato dei luoghi e che, con riferimento all'autorimessa, non risulta reperibile alcun elaborato grafico assentito, allo stato attuale si rende necessario procedere alla presentazione di pratica di aggiornamento catastale delle unità immobiliari in esame, al fine di allineare la rappresentazione catastale allo stato di fatto rilevato.

Le spese tecniche necessarie per la predisposizione e presentazione degli atti di aggiornamento catastale vengono stimate in € 800,00, oltre ai diritti catastali pari ad € 140,00.

6. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche



intrinseche ed estrinseche, nonché dell'ubicazione dei beni oggetto di stima, al fine di non penalizzarne l'appetibilità commerciale, ritiene opportuno che la vendita debba farsi in **UNICO LOTTO**.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di stima sono costituiti da edificio destinato a civile abitazione, con annessi garage e corte pertinenziale ad uso esclusivo, sito in Comune di Castiglione del Lago, Frazione Pozzuolo, Viale Milano n. 82.

Il compendio di cui trattasi si colloca su di un'area pianeggiante contigua alla Scuola Secondaria di Primo Grado "Rosselli - Rassetti" e prossima al campo sportivo di Pozzuolo. La zona dista circa otto chilometri dal centro storico di Castiglione del Lago e risulta facilmente raggiungibile grazie ad una capillare rete viaria urbana ed extraurbana.

L'edificazione degli immobili in esame, unitamente ai fabbricati insistenti sui mappali confinanti nn. 482 e 483, ebbe inizio nel settembre 1966 e si concluse alla fine del 1967, a cura e spese del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Provveditorato alle Opere Pubbliche per la Toscana e l'Umbria al fine di realizzare tre alloggi destinati ai lavoratori agricoli dipendenti, ai sensi della Legge n. 1676 del 30.12.1960. Gli stessi vennero quindi acquisiti al patrimonio del Demanio dello Stato e contestualmente consegnati, per la relativa gestione, all'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (già IERP e IACP) della Provincia di Perugia.

L'**abitazione (Sub. 1)** presenta pareti esterne in muratura di mattoni



pieni faccia vista, solai in travetti di c.a. e laterizio, nonché copertura a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi. Il fabbricato si eleva su due livelli fuori terra, oltre al piano sottotetto, per complessivi mq 129 circa di superficie abitativa calpestabile, oltre a mq 75 circa di sottotetto e mq 35 circa utili tra veranda, portico e terrazzi, risultando così distribuito:

- al piano terra: ingresso, pranzo/soggiorno, bagno, vano scala, veranda, portico e terrazzo;
- al piano primo: n. 2 camere, altra camera con ripostiglio, bagno, disimpegno, vano scala e terrazzo;
- al piano secondo: locale sottotetto.

Le altezze interne utili risultano variabili tra m 2,20 e m 2,80 circa al piano terra, pari a m 2,90 circa al piano primo e comprese tra m 0,20 in gronda e m 2,30 circa al colmo della copertura al piano secondo sottotetto.

L'edificio, unitamente al garage accessorio e alla corte pertinenziale, risulta inutilizzato da diversi anni e versa in scadente stato di conservazione/manutenzione. In particolare, i locali ubicati al piano primo presentano evidenti e diffuse tracce di affumicamento sulle superfici orizzontali e verticali, verosimilmente riconducibili a un principio di incendio originatesi nella camera da letto principale, cui non sono susseguiti interventi di risanamento e che ha determinato la propagazione di fumi e fuliggine, con conseguente deterioramento delle finiture interne nonché degli elementi di arredo presenti.

Le finiture sono rappresentate da pareti intonacate e tinteggiate,



PDF Eraser Free

portoncino d'ingresso ad un'anta in PVC e vetro, porte interne in legno, infissi in legno e vetro semplice, protetti da avvolgibili in legno e/o PVC, nonché infissi esterni in alluminio e vetro semplice, in parte danneggiati; la veranda esterna è caratterizzata da infissi in alluminio e vetro semplice.

La pavimentazione è in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica, mentre le scale risultano rivestite in marmo.

Il piano sottotetto, raggiungibile mediante botola con scala metallica retrattile, si presenta allo stato grezzo.

La dotazione impiantistica dell'abitazione è costituita da impianto elettrico sottotraccia, impianto televisivo, impianto idrico, igienico sanitario e fognario. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a metano, installata a parete nella veranda, con diffusori modulari a parete in alluminio.

Il **garage (Sub. 2)**, ubicato sulla corte pertinenziale in prossimità dell'abitazione, presenta pareti esterne in muratura di mattoni pieni faccia vista, solaio in travetti di c.a. e laterizio e copertura a falda inclinata con manto in tegole marsigliesi.

Il locale, a pianta rettangolare, sviluppa una superficie utile pari a mq 6 circa e presenta pareti intonacate non tinteggiate, pavimentazione in cemento e porta in legno a due ante. L'altezza interna utile varia da m 2,20 a m 2,90 circa. Il manufatto, privo di impianti, versa in scadenti condizioni di conservazione/manutenzione.

La **corte di pertinenza esclusiva (Sub. 3)** si sviluppa per mq 350 circa (netto sedimi) e risulta interamente delimitata da muretto in c.a.



sormontato da rete metallica, con accesso carrabile mediante cancello metallico a due ante non automatizzato. L'area scoperta, sistemata a verde, al pari dei fabbricati, necessita di adeguati interventi di manutenzione.

Per la descrizione dettagliata delle discordanze riscontrate rispetto alle planimetrie catastali, si rimanda al paragrafo 3 del capitolo 5 della presente relazione.

Le consistenze delle unità immobiliari oggetto di stima, in riferimento alle planimetrie catastali, sono risultate le seguenti:

PIANO	DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	SUP. COMM.
E/O	LOCALI E/O	NETTA	COMM.	POND.	ARROT.
LIVELLO	DESTINAZIONE	(m²)	(m²)	(n.)	(m²)
P.T.	Abitazione	52,30	60,70	1,00	60,70
P.T.	Vano scala	4,80	6,20	0,50	3,10
P.T.	Veranda	3,60	5,00	0,70	3,50
P.T.	Portico	21,20	22,80	0,35	8,00
P.T.	Terrazzo/Scala	4,50	5,20	0,35	1,80
TOTALE PIANO TERRA		86,40	99,90	-	77,10
P.1	Abitazione	67,20	80,40	1,00	80,40
P.1	Vano scala	4,80	6,20	0,50	3,10
P.1	Terrazzo	5,30	6,60	0,35	2,30
TOTALE PIANO PRIMO		77,30	93,20	-	85,80
P.2	Sottotetto	75,40	87,00	0,20	17,40
TOTALE PIANO SOTTOTETTO		75,40	87,00	-	17,40
TOTALE ABITAZIONE (SUB. 1)		-	-	-	180,30



P.T.	Garage	6,40	9,90	0,50	5,00
TOTALE GARAGE (SUB. 2)		6,40	9,90	-	5,00
P.T.	Corte pertinenziale	350,00	350,00	0,03	10,50
TOTALE CORTE (SUB. 3)		350,00	350,00	-	10,50
TOT. COMPLESSIVO COMPENDIO		-	-	-	195,80

8. CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e alle finalità del presente elaborato peritale, volto alla valutazione di immobili destinati alla vendita giudiziaria, si è proceduto alla stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità, determinato mediante procedimento sintetico-comparativo (o per confronto diretto). Tale criterio si articola attraverso le seguenti fasi:

1. individuazione, nel mercato immobiliare della zona, di beni analoghi a quelli oggetto di stima;
2. individuazione di un parametro tecnico comune idoneo alla comparazione tra gli immobili da stimare e quelli assunti a riferimento;
3. determinazione di un valore medio ordinario desunto dall'analisi di recenti compravendite;
4. applicazione di aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario, al fine di ricondurre i beni da stimare alle effettive condizioni intrinseche ed estrinseche rilevate all'attualità.

Al fine di reperire elementi comparativi comprovanti i reali valori di mercato, lo scrivente ha acquisito il seguente atto pubblico di compravendita relativo ad abitazione con annessi garage e corte



pertinenziale, ubicata in adiacenza al compendio in esame, al civico 74 di Viale Milano, facente parte del medesimo complesso edilizio realizzato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti negli anni Sessanta e caratterizzata dalle medesime caratteristiche costruttive degli immobili in esame:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Grazia Cherubini del 09.07.2024 Rep. n. 28949, registrato a Perugia in data 10.07.2024 al n. 15435 Serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 14633 di formalità. Considerato il limitato numero di compravendite recentemente perfezionatesi nelle vicinanze degli immobili oggetto di stima, lo scrivente ha altresì svolto approfondite indagini presso qualificate agenzie immobiliari operanti nel territorio, nonché consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI: D1/Periferica/Frazioni).

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, è stato assunto il metro quadrato (m²) di superficie commerciale, determinata secondo i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, che si uniformano alla Norma UNI 11932:2024, che prevedono il computo quale sommatoria delle seguenti superfici:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo dei vani a destinazione particolare e delle superfici



PDF Eraser Free

scoperte sono stati adottati i seguenti coefficienti di ponderazione:

a. 3% per la corte di pertinenza;

b. 20% per il sottotetto;

c. 35% per terrazzi e portico;

d. 50% per garage e vano scala;

e. 70% per la veranda.

Sulla base dei più significativi valori di mercato assunti a

comparazione, desunti dalle analisi sopra riportate, è stato

determinato un valore medio ordinario unitario pari ad € 900,00 al mq.

Successivamente sono stati analizzati criticamente gli elementi

incidenti in diminuzione sul valore medio ordinario, in relazione alle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, nonché al

relativo stato manutentivo, individuati come segue:

- epoca di realizzazione degli immobili e scadenti condizioni di

conservazione/manutenzione, dovute al prolungato inutilizzo;

- evidenti tracce di fumi e fuliggine che interessano i locali ubicati al

piano primo e che hanno determinato l'ammaloramento delle

finiture interne.

Il valore di mercato degli immobili in oggetto, determinato all'esito

delle considerazione estimative sopra esposte e delle detrazioni

applicate, viene riepilogato nella tabella che segue:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE
IMMOBILI	COMMERCIALE	PONDERATO	TOTALE
-	(m ²)	(Euro/m ²)	(Euro)
Compendio (Subb. 1, 2 e 3)	195,80	500,00	97.900,00



PDF Eraser Free

Dal valore di stima sono stati infine detratti i costi necessari per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari, già quantificati nel Capitolo 5, paragrafo 3, come di seguito riepilogati:

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Costi per regolarizzazione catastale € 940,00

VALORE LOTTO UNICO AL NETTO DEI COSTI

€ 97.900,00 - € 940,00 = € 96.960,00

9. SINTESI DELLE VALUTAZIONI

Per quanto analiticamente esposto nei paragrafi che precedono e apportati gli opportuni arrotondamenti, si indica di seguito il valore di stima da inserire nell'emanando bando di vendita, relativamente ai diritti insistenti sui beni immobili pignorati:

diritti di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo ai Sig.ri

, nato a il e

, nata a il su fabbricato adibito a civile

abitazione, con annessi garage e corte pertinenziale ad uso esclusivo, sito in Comune di Castiglione del Lago, Frazione Pozzuolo, Viale Milano n. 82.

VALORE LOTTO UNICO

Euro: 97.000,00 [Euro: Novantasettemila/00]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 05 giugno 2026 IL CTU

Dott. Agr. Andrea Maria Pappalardo

Documentazione allegata:



PDF Eraser Free

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 4)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 14)
- 3) Comunicazione Comune Castiglione del Lago (pag. n. 1)
- 4) Documentazione edilizia (pag. n. 5)
- 5) Documentazione ATER Umbria (pag. n. 10)
- 6) Comunicazione Agenzia del Demanio (pag. n. 1)
- 7) Tavole grafiche stato attuale dei luoghi e difformità rilevate (pag. n. 6)
- 8) Certificati Contestuali di Residenza e Stato di Famiglia (pag. n. 4)
- 9) Atto di provenienza (pag. n. 25)
- 10) Attestazione Agenzia Entrate (pag. n. 1)
- 11) Verbali operazioni peritali e comunicazioni alle parti (pag. n. 10)
- 12) Attestazione trasmissione elaborato alle parti (pag. 1)

Documentazione separata:

- 1) Bozza ordinanza di vendita (pag. n. 13)

