

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 173/2024

PROMOSSA DA

- FINVERS S.R.L. A SOCIO UNICO
(quale procuratrice speciale di **VERSILIA SPV S.R.L.**)
con sede in Firenze (FI), Via Bolognese 55 - 50139
(Avv. Paolo Rosini, Avv. Giulia Melani)

CONTRO

- 


G.E. – Dott.ssa Fioroni Sara

**“RELAZIONE DEL CONSULENTE
TECNICO D’UFFICIO”**

Assisi, lì 21/04/2025

Il C.T.U.

Dr.ssa Agr. Laura Rosati

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Relazione del CTU nella Procedura n. **173/2024** R.G. Esecuzioni Immobiliari

PROMOSSA DA

- FINVERS S.R.L. A SOCIO UNICO (procuratrice speciale di **VERSILIA SPV S.R.L.**, con sede legale Via San Prospero, 4, Milano, c.f. e p.iva 12785290961), con sede legale in Firenze, c.f. e p.iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze 07159790489, REA FI - 683784, in persona dell'Amministratore Delegato, Dott. Paolo Romani, giusta procura del 17/01/2024 Repertorio n. 10607 Notaio Avv. Eugenia Caricato, registrata a Milano DP I in data 18/01/2024 al n. 3408 serie 1T, e difesa, congiuntamente e disgiuntamente tra loro, dall'Avv. Paolo Rosini del Foro di Firenze e dall'Avv. Giulia Melani del Foro di Pistoia, in virtù di procura alle liti allegata all'atto di precetto, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Rosini difensore in Firenze, Via Bolognese n. 55, la quale dichiara di voler ricevere gli avvisi di cui al D.L. 35/2005 art. 2, comma 3, lettera a), b) e c), come convertito dalla L. 80/2005 e successive modifiche ed integrazioni, al numero fax 055/490182 e/o all'indirizzo di posta elettronica: rosini@pec.slvb.it; giulia.melani@pec.avvocatipistoia.it

CONTRO

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in persona dei soci e legali rappresentanti pro tempore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ill.ma Dott.ssa **Fioroni Sara**, G.I. dell'Esecuzione,

PREMESSO CHE

- La sottoscritta Dott.ssa Agr. Laura Rosati, residente in Assisi, Via della Repubblica n. 13, con studio in Via Todi, n. 34, Bastia Umbra (PG), in data **31/07/2024** è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio/**Esperto stimatore** nel presente procedimento, notificato alla PEC in data **31/07/2024**;
- In data **01/08/2024** il CTU trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento con il giuramento di rito, sottoscritto con firma digitale.

Il G.E. FORMULA il 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., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'**inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;
- 3) Provveda quindi
 - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei **confini**, e all'**identificazione**

catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esegutati, 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 esegutati;

- ad individuare lo **stato di possesso del bene**, con l'**indicazione, se occupato dall'esegutato 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 limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, **servitù**, uso, abitazione-, **vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico**) e **quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura** ovvero risulteranno **non opponibili all'acquirente** (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, **difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali**);

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

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

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

- alla **verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene**, nonché dell'esistenza della **dichiarazione di agibilità** dello stesso previa acquisizione o

aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di **opere abusive**, della **possibilità di sanatoria** ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e **gli eventuali costi della stessa**, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, **specificando il costo** per il conseguimento del **titolo in sanatoria**; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; **Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima**;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- a descrivere **analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto** [un **paragrafo** per ciascun **immobile**, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA

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

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

- a fornire le eventuali **informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**, su **eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto**, su **eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- ad accertare, con adeguata motivazione, il **valore di mercato** dell'immobile con indicazione del **criterio di stima utilizzato**, anche in relazione ad **eventuale**

incidenza sul valore dello stesso 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 tale fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad **allegare** a ciascuna **relazione di stima** almeno **due fotografie esterne** del bene e almeno **due interne**, nonché la **planimetria** del bene, **visura catastale attuale**, **copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria**, il certificato di 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 **copia dell'eventuale contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- a procedere ad accesso forzoso, **autorizzandolo sin da ora**, con **ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro**, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano **irreperibili o non collaborino**, ai fini del sopralluogo, dopo l'**invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno**, **previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso**;
- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (**con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.**);
- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare **tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga** del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il **mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare

gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

DISPONE

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

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

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento** 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;**

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

- **quale atto principale**, la Perizia in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e

non quindi, scannerizzato), senza allegati;

- **in allegato**, un'ulteriore copia della Perizia, in file 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* ed eventuali *terzi* (anche delle fotografie, con appositi oscuramenti);

- gli **allegati alla Perizia** quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);

- quale ulteriore **eventuale allegato**, in formato *word*, **bozza di ordinanza di vendita** in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati:

la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno
esecutato con *l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).*

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

In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali**, neppure

in presenza di richieste delle parti o di terzi.

AUTORIZZA

Il CTU, al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'**atto di provenienza** e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche **copia semplice**, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il CTU a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

AVVISA

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

che, 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.;***

le parti che, 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.

Il G.E. rinviava l'udienza al 27/05/2025, ore 10:30

- Accettato l'incarico il CTU verificava la documentazione tecnica presente nel Fascicolo della Procedura, come previsto ai sensi dell'art. 567, co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, ritenendola completa;

La sottoscritta Dott.ssa Agr. Laura Rosati, redige la Perizia estimativa degli immobili esecutati al fine di una possibile vendita dei medesimi.

La presente Relazione di Stima si articola in **due parti**:

Operazioni Peritali e Risposta al Quesito, suddivisa in diciannove **capitoli**,
come di seguito descritto

- **OPERAZIONI PERITALI**
- **RISPOSTA AL QUESITO**

1. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI	<i>pag. 18</i>
2. SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	<i>pag. 22</i>
3. TITOLO DI PROPRIETÀ	<i>pag. 26</i>
4. STATO DI POSSESSO	<i>pag. 29</i>
5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	<i>pag. 32</i>
6. ALTRE INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI, EVENTUALI CAUSE IN CORSO	<i>pag. 41</i>
7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	<i>pag. 41</i>
8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, AGIBILITÀ	<i>pag. 44</i>
9. FORMAZIONE DEI LOTTI E CONFINI	<i>pag. 48</i>
10. DESCRIZIONE ANALITICA	<i>pag. 50</i>

11. ALTRE VERIFICHE (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)	pag. 63
12. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI	pag. 63
13. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA	pag. 64
14. INDIVIDUAZIONE DEI COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITÀ	pag. 69
15. ALLEGATI	pag. 70
16. ACCESSO ALL'IMMOBILE	pag. 77
17. EVENTUALE RICHIESTA DI SOSPENSIONE	pag. 78
18. EVENTUALE ISTANZA DI RINVIO DELL'UDIENZA	pag. 78
19. RIEPILOGO LOTTI IN VENDITA	pag. 78

• OPERAZIONI PERITALI

- In data **31/07/2024** il CTU riceveva mediante PEC della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale civile di Perugia il **Quesito di Stima del GE**; il **CTU** accettava l'incarico con **Giuramento** del **01/08/2024** e trasmetteva con modalità telematica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari l'“atto di accettazione dell'incarico sottoscritto con firma digitale”; il CTU verificava inoltre la documentazione presente nel Fascicolo telematico, come previsto ai sensi dell'art. 567, co. 2 c.p.c., **non risulta presente la Certificazione Notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi della Legge 302/98, **risulta depositato nel Fascicolo telematico** dalla parte creditrice (Avv. Rosini, Avv. Melani): **Certificato ipotecario speciale Protocollo n. PG80630 del 16/07/2024 (Certificato n.ro PG81398 anno 2024) Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:**

- **Certificazione Ipotecaria ventennale depositata nel Fascicolo telematico in data 29/07/2024 (doc 4 “Certificazione ipotecaria ventennale”), integrata in data 04/09/2024 (doc 5 “Certificazione ipocatastale”)**

(Vds. Allegati nn. 1.1, 1.2)

- In data 28/08/2024 il CTU inviava alla [REDACTED], in persona dei soci e legali rappresentanti pro tempore [REDACTED] a mezzo raccomandata A.R., all’Avv. Rosini e Avv. Melani, al Custode Giudiziario, IVG, a mezzo PEC, una comunicazione relativa all’inizio delle operazioni peritali previste per il 16/09/2024, ore 14:30, sul posto, in Via Pieracci, n. 18, Loc. Ferretto, Castiglione del Lago (Vds. Allegati nn. 1.3,1.4,1.5,1.6,1.7)

- In data 29/08/2024, 01/04/2025, 03/04/2025 la sottoscritta richiedeva presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Castiglione del Lago, le visure catastali per immobile di **attuale** intestazione, le visure **storiche** per immobile; le **planimetrie**; l’**elaborato planimetrico**; l’**estratto di mappa** degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare; l’Accertamento della proprietà immobiliare urbana **“Elenco dei subalterni assegnati”**

- In data 06/09/2024 tornavano alla scrivente le Raccomandate A.R. inviate rispettivamente all’Esecutata [REDACTED]

(socio e legale rappresentante)

(Vds. Allegati nn. 1.8,1.9,1.10)

- In data 14/09/2024, 23/12/2024, 02/04/2025, 15/04/2025 e 16/04/2025, il C.T.U. ha effettuato ispezioni ordinarie presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione

Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per verificare eventuali formalità, aggiornando la situazione al 01/04/2025; il CTU inoltre richiedeva alcuni titoli cartacei, studiandoli attentamente, al fine di verificare la provenienza degli immobili pignorati e di reperire informazioni circa i titoli autorizzativi alla relativa edificazione al fine di potere effettuare ricerche analitiche e puntuali presso il Comune di Castiglione del Lago, Sportello SUAPE, Edilizia ed Urbanistica

- In data 16/09/2024, alle ore 14:30, come comunicato a tutte le parti, la sottoscritta si recava sul posto, in Comune di Castiglione del Lago, Via Pieracci n. 18, Loc. Ferretto; erano presenti il Custode Giudiziario (IVG), i S [REDACTED] [REDACTED] (soci e legali rappresentanti pro tempore della società esecutata) e il [REDACTED], questo ultimo, socio e legale rappresentante della FORQ Srls, società titolare di contratto di locazione sui beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare, come risultava dalla documentazione fornita al CTU in sede di primo; il CTU, dopo avere identificato gli immobili pignorati, eseguiva sopralluogo e rilievo dei medesimi.

Nell'ambito dello stesso poteva quindi individuare i beni oggetto di pignoramento, sia dall'esterno che dall'interno, eseguire fotografie dei medesimi, reperire dati e informazioni tecniche ed amministrative

- In data 11/10/2024 la società esecutata [REDACTED] inviava al CTU, per il tramite del proprio Legale, [REDACTED], mediante posta elettronica ordinaria copia del Contratto di Locazione, tra la [REDACTED]
[REDACTED]

- In data 22/01/2025, il CTU, inviava tramite PEC al Comune di Castiglione del

Lago (PG), Sportello SUAPE, Settore Edilizia ed Urbanistica, una **“Domanda per l’accesso agli atti e documenti amministrativi”** (Legge 241/90 e s. m. e i.), al fine di potere verificare ed ottenere copia delle eventuali pratiche edilizie presentate: Licenze edilizie, Concessioni Edilizie, D.I.A., S.C.I.A., CILA, Concessioni Edilizie in Sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/85, 724/94 e dell’art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, relativamente ai beni oggetto di esecuzione immobiliare (Protocollo di ingresso del Comune di Castiglione del Lago Rif. n. 0002307/2025)

(Vds. Allegato n. 1.11)

- In data 13/02/2025, il CTU riceveva per PEC dal Comune di Castiglione del Lago (Protocollo di uscita n. 0004780/2025), AREA URBANISTICA E SUAPE, a seguito della comunicazione dell’avvenuto pagamento in data 12/02/2025 da parte dell’Esperto stimatore dei *“Diritti per Accesso agli Atti”* (Protocollo di uscita del Comune di Castiglione del Lago n. 0004349/2025), i *files* estensione .pdf relativi a parte della Documentazione progettuale (Pratiche Edilizie) richiesta mediante istanza inviata tramite PEC del 22/01/2025, Prot. Rif. n. 0002307/2025 del Comune di Castiglione del Lago (Vds. Allegati nn. 1.12,1.13,1.14)

- In data 31/03/025, il CTU, inviava tramite PEC al Servizio SUAPE, Settore Edilizia ed Urbanistica una *“Richiesta di integrazione delle Pratiche Edilizie inviate dal Comune di Castiglione del Lago, Servizio SUAPE, PEC Prot. uscita del Comune n. 0004780/2025 del 13/02/2025, in riferimento alla Istanza del CTU Rosati Laura, Prot. ingresso Comune n. 00002307/2025 (Proc. n. 173/20224 Esec. Imm. - Tribunale di Perugia”* (Allegato n. 1.15)

- In data 09/04/2024, alle ore 11:30, dopo avere preso al telefono un appuntamento

con gli esecutati, il CTU eseguiva sul posto un ulteriore sopralluogo, al fine di prendere alcune misure e richiedere maggiori dettagli ed informazioni sugli immobili, alla luce dello studio ed analisi dei titoli abilitativi prodotti ed inviati mediante PEC dal Comune di Castigiane del Lago, Servizio SUAPE, Settore Edilizia ed Urbanistica.

Nell'ambito del secondo rilievo, il CTU effettuava misurazioni, eseguiva fotografie sia dell'esterno che dell'interno dei beni immobili pignorati, reperiva dati ed informazioni tecniche.

Sulla base di quanto rilevato, il CTU è in grado di redigere la presente

Relazione di Stima, che, per chiarezza, si articola nei **Capitoli** di seguito delineati, quale **Risposta** al **Quesito** formulato dal G.E.

• ***RISPOSTA AL QUESITO***

1. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I **beni immobili** oggetto di **Esecuzione Immobiliare** indicati nell'**Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia ai nn. 19134/**14223** del 05/07/2024, Numero di Repertorio 1056/2024 del 05/06/2024

a favore di

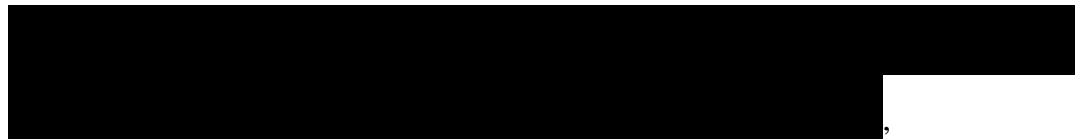
Soggetto n. 1

VERSILIA SPV S.R.L. con sede legale in Milano (MI), Via San Prospero, 4, Codice Fiscale e P.IVA e numero d'iscrizione Registro delle imprese di Milano 12785290961,

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1,

contro

Soggetto n. 1



per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

sono censiti al:

Unità negoziale n. 1):

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG),

Indirizzo: Via Pieracci n. 18

Immobile n. 1

- Foglio n. 1, Part. n. 198, Categoria D/1 (Opifici), Piano T

Immobile n. 2

- Foglio n. 1, Part. n. 511 Categoria D/7 (Fabbricati costruiti per esigenze industriali), Piano T

Il tutto con rispettive ragioni, accessori, accessioni, adiacenze, pertinenze, frutti, comunioni, servitù attive e passive, comprese le quote delle parti comuni di pertinenza.

Al **Catasto Fabbricati** risultano **attualmente intestati** con i seguenti identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG):

Immobile n. 1, che nel corso della presente **Relazione di Stima** sarà indicato con la Lettera “A”:



per il diritto di Proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG)

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza (mq)	Dati di superficie: (mq)	Rendita: Euro
1	198		D/1				9.220,60
Opificio (<i>falegnameria artigianale</i>) in Castiglione del Lago (PG), Località Ferretto n. 18, Piano: T							

Immobile n. 2, che nel corso della presente **Relazione di Stima** sarà indicato con la **Lettera “B”**:

<div style="background-color: black; width: 100%; height: 40px;"></div>							
per il diritto di Proprietà per 1/1							
Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG)							
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza (mq)	Dati di superficie: (mq)	Rendita: Euro
1	511		D/7				83,00
Fabbricato costruito per speciali esigenze di una attività industriale (<i>Silos e Locale tecnico</i>) in Castiglione del Lago (PG), Località Ferretto n. 18, Piano: T							

- L'immobile n. 1 (Riferimento Lettera A), come sopra identificati, è **censito** al:

Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago (PG), Foglio n. **1**, Part. n. **198**, con Qualità: **ENTE URBANO**, **Superficie: mq 4.820** (Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1)

- L'immobile n. 2 (Riferimento Lettera B), come sopra identificati, è **censito** al:

Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago (PG), Foglio n. **1**, Part. n. **511**, con Qualità: **ENTE URBANO**, **Superficie: mq 230** (Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1)

Vedasi Allegato n. 2 “Documentazione Catastale”:

-Visura catastale attuale per immobile, Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Particella n. 198, Cat. D/1 (opificio: falegnameria), Allegato n. 2.1

-Visura catastale storica per immobile, Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione

del Lago, Foglio n. 1, Particella n. 198, Cat. D/1 (opificio: falegnameria), Allegato n. 2.2

- Visura catastale attuale per immobile, Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Particella n. 511, Cat. D/7 (fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni: silos e locale tecnico), Allegato n. 2.3

-Visura catastale storica per immobile, Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Particella n. 511, Cat. D/7 (fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni: silos e locale tecnico), Allegato n. 2.4

-Accertamento della proprietà immobiliare urbana “*Elenco dei subalterni assegnati*”, Tipo mappale n. 295163 del 19/10/2012, Allegato n. 2.5

-Planimetria catastale (ultima planimetria in atti), Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Particella n. 198, data di presentazione: 31/10/2012, dichiarazione Protocollo n. PG0305965, Piano Terra (falegnameria) e Piano Primo (uffici), Allegato n. 2.6

-Planimetria catastale (ultima planimetria in atti), Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Particella n. 511, data di presentazione: 31/10/2012, dichiarazione Protocollo n. PG0305965, Piano Terra (silos e locale tecnico), Allegato n. 2.7

-Elaborato planimetrico (ultima planimetria in atti), Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Particella n. 198, Particella n. 511, Protocollo n. PG0305965 del 31/10/2012, Dimostrazione grafica dei subalterni, Tipo Mappale n. 295163 del 19/10/2012, Allegato n. 2.8

- Estratto di mappa, Catasto Terreni, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1,

Particella n. 198, Particella n. 511, Allegato n. 2.9

- Visura catastale storica per immobile, Catasto Terreni, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Particella n. 198, qualità: ENTE URBANO, superficie: 4.820 mq, Allegato n. 2.10

- Visura catastale storica per immobile, Catasto Terreni, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Particella n. 511, qualità: ENTE URBANO, superficie: 230 mq, Allegato n. 2.11

I suddetti immobili risultano esegutati per il diritto di 1/1 di piena proprietà della

Si precisa che i beni immobili oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare, sono introdotti in mappa al Catasto Terreni ed accatastati al Catasto Fabbricati.

2. SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA

I beni immobili oggetto di stima sono rappresentati da un opificio adibito a falegnameria artigianale e da pertinenze strumentali al medesimo, quali un silos e un locale tecnico adiacenti, con relativa area pertinenziale circostante, ubicati in Frazione Ferretto, Via Pieracci n. 18, Comune di Castiglione del Lago (Perugia).

Il terreno su cui insistono i manufatti oggetto di procedura di esecuzione immobiliare è distinto al Foglio n. 1, Particella n. 198 e Particella n. 511, in Zona di insediamenti esistenti recenti, prevalentemente residenziali.

Il complesso immobiliare pignorato dista dalla principale via di comunicazione, Raccordo Autostradale 6 Bettolle-Perugia, circa cinque chilometri, dall'uscita del quale è raggiungibile mediante SR n. 142 e SP n. 302 di Petrignano del Lago II Tratto, Via Pieracci, Frazione Ferretto.

Si tratta di località posta a nord del territorio comunale di Castiglione del Lago, ad una quota media sul livello del mare pari a circa 275 m, caratterizzata prevalentemente da campi coltivati a seminativi, oliveti, vigneti, vivai, con insediamenti abitativi sparsi.

Il centro cittadino dista circa nove chilometri.

Il capoluogo umbro, Perugia, dista circa 40 km.

Si accede al compendio immobiliare esecutato dalla strada comunale Via Pieracci, una diramazione, in Località Ferretto, della principale SP n. 302 di Petrignano del Lago. Il tratto, che a sua volta si innesta sulla SR n. 142, che collega al centro storico di Castiglione del Lago.

L'opificio è parzialmente recintato tramite recinzione in ca con sovrapposta ringhiera in ferro provvista di ampio cancello carrabile.

È contraddistinto dal civico n. 18.

Il complesso immobiliare è costituito da tre principali corpi di fabbrica uso falegnameria artigianale, edificati, mediante successivi ampliamenti, in periodi differenti, in funzione delle crescenti necessità ed esigenze logistiche dell'attività produttiva svolta, nell'ambito della quale operano attualmente nove dipendenti.

È possibile individuare un nucleo centrale, edificato all'inizio degli anni '80, del quale sono stati, nel tempo, eseguiti ampliamenti e ristrutturazioni.

L'opificio è dotato delle opportune pertinenze strumentali, silos e relativo locale tecnico necessario per lo stoccaggio degli scarti (trucioli di legno e polveri) prodotti nell'ambito delle varie fasi di produzione. Entrambe le pertinenze funzionali al manufatto principale sono adiacenti al capannone principale (sul lato prevalente, esposto a sud-ovest, in corrispondenza della parte anteriore del manufatto, lato ingresso).

Il capannone, nel suo complesso, ha pianta di forma pressoché rettangolare, con i lati lunghi esposti a nord/est-sud/ovest, costituito da più corpi di fabbrica realizzati con materiali e tecnologie differenti, in funzione delle diverse attività cui sono destinati.

Il corpo di fabbrica principale è caratterizzato da struttura portante verticale in pilastri di ca e struttura portante orizzontale in travi di ca, solai in forati di laterizio, tamponatura verticale in laterizi, esternamente parzialmente intonacato, tetto a capanna con tegole marsigliesi e gronde in rame, accesso sul lato fronte mediante porta metallica scorrevole di tipo coibentato. Tale manufatto è destinato prevalentemente alle attività di falegnameria. Collegati mediante aperture all'edificio principale sono stati successivamente costruiti ulteriori due corpi di fabbrica, con destinazioni di uso differenti.

Un secondo corpo di fabbrica posto lungo il lato lungo esposto a nord/est, avente caratteristiche strutturali simili al nucleo principale ed adibito a locali verniciatura dei prodotti.

Un terzo corpo di fabbrica posto sul retro del capannone preesistente ed in continuità con esso, realizzato con struttura portante in metallo, copertura a capanna in pannelli del tipo sandwich, sulla quale nel 2012 sono stati installati pannelli fotovoltaici complanari alla copertura.

Tale ultimo corpo di fabbrica è adibito a deposito del materiale lavorato (prodotti finiti).

L'opificio, al piano terra, ha pianta pressoché rettangolare, ove è effettuata la lavorazione, finitura, verniciatura, lucidatura, stoccaggio e deposito per il successivo trasporto e consegna dei prodotti finiti.

Il piano terra del capannone, falegnameria, ha una superficie commerciale di circa

1720 mq.

Sul lato fronte della falegnameria è posto un edificio, di pianta rettangolare, con struttura portante in ca, tetto a padiglione, manto di copertura in tegole marsigliesi, che funge al piano terra da ingresso, locale tecnico, spogliatoio, wc ed antibagno per gli addetti ai lavori.

Dal piano terra dell'edificio in oggetto, tramite scala in legno, si accede al piano primo, con destinazione di uso amministrativa (uffici), della superficie commerciale di circa 65 mq, speculare alla superficie del relativo piano terra ad uso ingresso, locale tecnico, spogliatoio, antibagno e bagni.

Il compendio immobiliare esecutato è dotato di ampia corte (area pertinenziale) posta sul lato fronte, a confine con la strada comunale, Via Pieracci.

L'area di pertinenza risulta asfaltata e recintata in corrispondenza dell'ingresso, ove insiste anche una cabina elettrica posta all'interno della proprietà esecutata (Particella. n. 198); sul lato retro del capannone l'area di pertinenza non è recintata: è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di breccia, risulta parzialmente in terreno naturale con presenza di vegetazione spontanea.

In corrispondenza del lato retro dell'opificio avviene il carico dei prodotti finiti destinati alla consegna.

Attualmente il transito dei mezzi di trasposto per il carico dei prodotti lavorati in corrispondenza della parte retro del capannone, avviene mediante passaggio dei medesimi attraverso altra proprietà, in quanto non vi è lo spazio sufficiente per il passaggio dei camion lungo i lati del capannone esecutato, la cui area di sedime occupa in larghezza pressochè tutta la parte centrale della Particella catastale n. 198, oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, non permettendo quindi il passaggio di mezzi di trasporto sulla medesima.

L'opificio è dotato di due strutture pertinenziali e strumentali allo svolgimento delle attività di falegnameria, un silos per lo stoccaggio di trucioli, segatura e polveri di legno, della capacità di 140 mc, altezza 12 mc, a sezione circolare, realizzato in lamiera di acciaio zincato di alto spessore e un locale tecnico, ove è ubicata la caldaia, prefabbricato, realizzato in pannelli del tipo sandwich, posto su platea di cemento.

L'ingresso al capannone uso falegnameria e relative pertinenze è possibile dalla Via Pieracci n. 18 e relativa area pertinenziale.

3. TITOLO DI PROPRIETÀ

- La consistenza immobiliare descritta al Capitolo 1 (*“Esatta individuazione dei beni”*) ed oggetto di pignoramento, risulta di **proprietà** di:

- [REDACTED], per la **quota di 1/1**

relativamente all'**unità negoziale n. 1** costituita dagli immobili di seguito indicati:

- Immobile n. 1

Comune: Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Part. n. 198,

Categ. D/1, Opificio, Indirizzo: Via Pieracci n. 18, Piano: T

- Immobile n. 2

Comune: Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Part. n. 511,

Categ. D/7, Opificio, Fabbricati costruiti per esigenze industriali, Indirizzo: Via Pieracci n. 18, Piano: T

alla quale, in qualità di **proprietaria del diritto di intera e piena proprietà** sui beni di cui sopra, secondo le quote come sopra descritte, **sono pervenuti:**

-in forza dell'ATTO tra vivi - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ, a rogito Notaio Giuseppe Ventura di Gubbio in data 25 novembre 1984, Repertorio n. 72529 registrato in Perugia il 06/12/1984 al n. 4767, Numero Particolare 264,

Numero Generale 374

CONTRO

[REDACTED]

A FAVORE

[REDACTED]

col detto atto i [REDACTED] hanno provveduto a
regolarizzare la società di fatto tra di essi esistente nella “ [REDACTED]
[REDACTED]” con sede in [REDACTED]
[REDACTED] la quale risulta proprietaria del seguente immobile di
proprietà dei [REDACTED] e dagli stessi
utilizzato quale bene strumentale:

capannone industriale con annessa area scoperta sito in Castiglione del Lago,
Loc. Ferretto e tuttora distinto nel NCT al Foglio 1 Part.IIIa 198 di mq 4.820 a
confine con [REDACTED].

- Mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23/02/2007
a rogito Notaio Sciarra Marco Ottaviano n. Repertorio 186247 trascritto in
Perugia (PG) il 12/03/2007, n. Particolare 5005, n. Generale 8640, la [REDACTED]
[REDACTED], ha mutato la propria denominazione o ragione sociale in

[REDACTED]

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Particella n. **198**, Categoria D/1 - Opifici, Indirizzo Località Ferretto, Piano T-1

[...]

Soggetti a Favore:

Soggetto n. 1

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di

proprietà, per la quota di 1/1

Contro:

Soggetto n. 1

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1

- Il bene immobile distinto al Foglio n. 1, Particella n. **511** è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED], con sede in
[REDACTED], intestataria del diritto
di proprietà per la quota di 1/1 tramite frazionamento del 31/10/2012, Pratica n.
PG0305965 in atti dal 31/10/2012 Frazionamento per trasferimento di diritti (n.
27419.1/2012)

(Vedasi:

- Atto di Provenienza degli immobili, Allegato n. 3.1

- Mutamento di denominazione o ragione sociale, Allegato n. 3.2
- Visura catastale storica per immobile, Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Particella n. 511, Allegato n. 2.4
- Visura catastale storica per immobile, Catasto Terreni, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Particella n. 511, Allegato n. 2.11

4. STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare, distinto in Via Pieracci, n. 18, Loc. Ferretto, 06061, Comune di Castiglione del Lago (PG), allo stato attuale, risulta **occupato mediante Titolo opponibile alla procedura “Contratto di locazione di immobile ad uso artigianale” dalla** [REDACTED]

Il contratto di locazione di immobile ad uso artigianale è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di DPPG UT Perugia il **12/04/2021**, con i seguenti riferimenti:

DATI GENERALI DEL CONTRATTO:

Tipologia: S2 – Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto a IVA

Durata: dal 01/04/2021 al 31/03/2027

Data di stipula: 24/03/2021

Importo del canone: 30.000,00

Richiedente la registrazione: [REDACTED]

Parti del contratto:

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

DATI DEGLI IMMOBILI:

1) Cod. Comune: C309, Foglio n. 1, Particella n. 198

2) Cod. Comune: C309, Foglio n. 1, Particella n. 511

In premessa al Contratto di Locazione sopra indicato, è scritto quanto segue:

“La locatrice è proprietaria dell’immobile sito in Loc. Ferretto alla Via Pieracci n. 18 composto da 3 corpi principali oltre ulteriori annessi il tutto contraddistinto ai fogli catastali: foglio 1 particella 198, cat. D/1 rendita 9.220,60; foglio 1 part. 511 D/7 rendita catastale 83,00 [...]

La conduttrice intende prendere in locazione il summenzionato immobile per esercitarvi propria attività di falegnameria e servizi per la stessa ed all’atto della consegna il locatore attesta e dichiara di ben conoscere detti immobili e che sono di suo gradimento e idonei alla loro destinazione d’uso; [...]

2) Oggetto del contratto

*La locatrice cede in locazione alla conduttrice, che accetta, l’immobile di Sua proprietà sito in Castiglione del Lago (Pg), Loc. Ferretto Via Pieracci n. 18 meglio descritto al catasto Fabbricati Comune di Castiglione del Lago (Pg), foglio 1, particella 198, cat. D/1 rendita 9.220,60; foglio 1, part. 511 D/7 rendita catastale 83,00. [...]; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto **i locatori dichiarano che gli immobili sono già nella disponibilità alla Società conduttrice.***

La parte conduttrice prende atto che sulla particella n. 198 foglio 1 oggetto di contratto sussiste diritto di passaggio a favore dei [REDACTED]

3) Durata del contratto

Le parti fissano la durata in anni sei a partire dal 01 aprile 2021.

*Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 **alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata***"

4) Canone di locazione

Il canone di locazione è stabilito per i primi tre anni in euro 30.000,00 oltre IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 2.500,00 oltre IVA a partire dal 20 del mese di aprile c.a. per i successivi tre anni e fino alla scadenza in € 38.400,00 oltre IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di € 3.200,00 oltre IVA a partire dal giorno 20 del mese di aprile 2024;

La conduttrice si impegna a versare detti canoni attraverso bonifici bancari presso il conto corrente intestato alla locatrice. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti [...]

6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore [...]

7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

È onore della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentire la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese economiche. [...]

9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali

dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati ai locatori con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso dei locatori, i quali, sia in caso di concessione che di diniego, dovranno inviare a loro volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta [...]

12) Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto [...].

(Vds. Contratto di Locazione di immobile ad uso artigianale, Allegato n. 4.1)

5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla Documentazione agli atti del Fascicolo telematico della Procedura, Es. Imm. n. 173/2024 R.G., e specificatamente **sulla scorta del Certificato ipotecario speciale Protocollo n. PG80630 del 16/07/2024 (Certificato n.ro PG81398 anno 2024)** depositata dalla parte creditrice (Avv. Rosini, Avv. Melani) in data 29/07/2024 (Documentazione Perizia Ipocatastale; *doc 4 Certificazione ipotecaria ventennale*) e in data 04/09/2024 (Integrazione Documentazione Perizia Ipocatastale; *doc 5 Certificazione ipocatastale*) ed **in base alle ricerche effettuate dal CTU** presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano pubblicate le seguenti **formalità**:

1. 

Periodo dal 25/11/1984 al 13/03/2007 Trascrizioni e Iscrizioni a favore e contro

<i>Nota</i>	<i>F/C</i>	<i>Data di presentazione</i>	<i>Reg. Generale</i>	<i>Reg. Particolare</i>
TRASCRIZIONE	FAVORE	08/01/1985	374	264
TRASCRIZIONE	CONTRO	12/03/2007	8640	5005

2.

Periodo dal 23/02/2007 al 01/04/2025 Trascrizioni e Iscrizioni a favore e contro

<i>Nota</i>	<i>F/C</i>	<i>Data di presentazione</i>	<i>Reg. Generale</i>	<i>Reg. Particolare</i>
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	12/03/2007	8640	5005
ISCRIZIONE	CONTRO	11/08/2009	22240	4956
ISCRIZIONE	CONTRO	26/11/2012	26382	3569
ISCRIZIONE	CONTRO	05/11/2019	26771	3848
TRASCRIZIONE	CONTRO	05/07/2024	19134	14223

Immobili interessati dalla richiesta:

1. Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Particella n. 198

2. Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Particella n. 511

Trascrizioni

- N. 264 del **08/01/1985**, Registro Generale n. 374, Repertorio n. 72529 del 25/11/1984, ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

residenti in [REDACTED]

Col detto atto i signori [REDACTED] hanno provveduto a
regolarizzare la società di fatto tra di essi esistente nella “

[REDACTED]” con sede [REDACTED]
la quale pertanto proprietaria del seguente immobile di proprietà dei
[REDACTED] e dagli stessi utilizzato quale bene
strumentale

capannone industriale con annessa area scoperta sito in Castiglione del Lago,
Loc. Ferretto e tutto'ora distinto nel NCT al Foglio n. 1, Particella n. 198 di mq
4.820 [...]

- N. 5005 del 12/03/2007, Registro Generale n. 8640, Repertorio n. 186247 del
23/02/2007, ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O
RAGIONE SOCIALE

Immobili:

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1,
Particella n. 198, Categ. D/1 - Opifici, Indirizzo: Località Ferretto, Piano T-1

[...]

A favore:

- [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- N. **14223** del **05/07/2024**, Registro Generale n. 19134, Repertorio n. 1056/2024 del 05/06/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili:

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Particella n. 198, Categ. D/1 - Opifici, Indirizzo: Località Ferretto, Piano T-1

Immobile n. 2

Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Particella n. 511, Categ. D/7 - Fabbricati costruiti per esigenze industriali

A favore:

- Versilia SPR S.r.l., con sede a Milano (MI), codice fiscale 12785290961, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

- [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Iscrizioni

- N. **4956** del **11/08/2009**, Registro Generale n. 22240, Repertorio n. 36524/5847 del 04/08/2009, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Vitiello Miriam Rita con sede in Cortona (AR), Capitale € 400.000,00, Tasso interesse annuo 3,75%, Totale € 800.000,00, Durata 15 anni

Immobili:

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Particella n. 198, Natura: Fabbricato

A favore di (Creditore ipotecario):

- Banca Popolare di Cortona - Società Cooperativa per azioni, Sede Cortona (AR), Codice Fiscale 00121760516, Domicilio ipotecario eletto Cortona, Via Guelfa n. 4, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro (Debitore ipotecario):

- [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Per effetto dell'applicazione della clausola di indicizzazione prevista all'art. 5 del presente atto ai sensi dell'articolo 39 del Testo Unico la somma per la quale viene iscritta ipoteca si intende aumentata di pieno diritto dell'importo effettivamente

dovuto alla banca. Per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge le parti hanno eletto domicilio [...]: quanto alla Banca presso la sede di Cortona anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ex articolo 39, primo comma, testo unico; - quanto alla parte mutuataria in Castiglione del Lago, come precisato nel contratto di mutuo, in mancanza presso il Comune di Castiglione del Lago

- **N. 3569** del **26/11/2012**, Registro Generale n. 26382, Repertorio n. 19574/7949 del 23/11/2012, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Cherubini Grazia con sede in Castiglione del Lago (PG), Capitale € 240.000,00, Tasso interesse annuo 7,46%, Interessi € 240.000,00, Totale € 480.000,00, Durata 15 anni

Immobili:

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Particella n. 198, Natura: D/1 - OPIFICI, Indirizzo: Ferretto, Piano: T

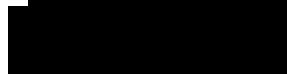
A favore

- Banca Popolare di Spoleto S.P.A., Sede Spoleto (PG), Codice Fiscale 01959720549, Domicilio ipotecario eletto Spoleto (PG), Via Piazza Pianciani n. 5, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1, in qualità di Terzo Datore di Ipoteca

- 

, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n. 1, in qualità di Debitore non datore

- [REDACTED]
[REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

*La banca ha concesso a titolo di mutuo ex artt. 38 e seguenti del D. Lgs. 10 settembre 1993 n. 385 [...] per lo scopo di prestito fotovoltaico alla parte finanziata, [REDACTED] che a mezzo dei legali rappresentanti ha accettato, la somma di euro 240.000,00 (euro duecentoquarantamila virgola zero zero) all'interesse determinato in seguito, alle condizioni e sotto gli obblighi recati dalle Norme di legge, dal contratto, dal "documento di sintesi" e dal "Capitolato di patti e condizioni generali" che sono stati allegati al contratto per farne parte integrante e sostanziale e che la parte finanziata dichiara di conoscere e di accettare in tutti i loro patti e condizioni approvando specificatamente. **La parte finanziata ha dichiarato sotto la propria responsabilità che il mutuo non è destinato all'acquisto - ristrutturazione - costruzione di immobile ad uso abitativo. La predetta somma di euro 240.000,00 [...] è stata erogata in unica soluzione, al netto delle spese e/o oneri di qualsivoglia genere utili al perfezionamento riportate nel documento di sintesi allegato, con in consenso della parte finanziata che ne ha rilasciato ampia e liberatoria quietanza tramite la sottoscrizione dell'atto. La parte finanziata ha preso atto che avrà la libera disponibilità della somma mutuata dopo ed a condizione che, nel termine perentorio di sessanta giorni dal 23 novembre 2012, avrà fornito alla banca mutuante: la dichiarazione notarile da cui risulti l'avvenuta iscrizione, con i relativi estremi, dell'ipoteca di cui al contratto, attestante che al momento di tale iscrizione l'immobile offerto in garanzia era di piena proprietà di chi ha concesso l'ipoteca, che è seconda in grado, e non è preceduta da alcun privilegio e/o***

formalità pregiudizievole salvo quanto in appresso eventualmente indicato successivamente [...]. La parte finanziata si è obbligata, anche per i propri eredi o aventi causa, con vincolo solidale ed indivisibile fra tutti, a rimborsare il mutuo in anni 15 (quindici) mediante il pagamento di numero 180 rate di ammortamento mensili posticipate a partire dal giorno dell'erogazione e comprensive di quota capitale e quota interessi, al tasso indicato successivamente, da pagarsi presso la banca mutuante giusto piano di ammortamento allegato all'atto. Il finanziamento è stato regolato al tasso d'interesse nominale annuo posticipato, determinato nella misura fissa del 7,46% pari alla somma del valore dell'IRS euro lettera a 15 anni relativo all'ultimo giorno lavorativo bancario del mese precedente la data di stipula del contratto, pubblicato il giorno successivo su "Il Sole 24 Ore", e di uno spread di punti 5,25 [...].

A garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto, dagli allegati "Documento di sintesi" e "Capitolato di patti e condizioni generali", la parte datrice d'ipoteca [REDACTED] [REDACTED], a mezzo dei suoi legali rappresentanti hanno concesso alla banca, che ha accettato, ipoteca da iscriversi presso la Conservatoria competente sopra gli immobili meglio descritti in atto, con tutti i relativi diritti, pertinenze e accessioni anche successive. La concessione dell'ipoteca è stata fatta per la somma di euro 480.000,00 (quattrocentoottantamila virgola zero zero) la quale comprende e garantisce: l'importo del capitale mutuato; gli interessi, come determinati nella misura prevista; l'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute [...]. La concessione dell'ipoteca è stata fatta con la formale assicurazione alla banca della piena proprietà e completa disponibilità dei beni che ne sono oggetto e della loro libertà da servitù non apparenti e da vincoli ed

oneri pregiudizievoli, nonché da iscrizioni o privilegi precedenti e da trascrizioni che possano pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria, ad eccezione dei gravami di seguito descritti: gravante sugli immobili di cui al punto A) dell'atto: ipoteca n. 4956 di formalità dell'11 agosto 2009 per euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero) di cui 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) per sorte di mutuo, in forza di atto a rogito Notaio Miriam Rita Vitiello di Cortona - società cooperativa per azioni - Cortona e contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sugli immobili di cui al punto B) dell'atto: ipoteca n. 36119 di formalità del 14 novembre 2006 per euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) di cui euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) per sorte di mutuo, in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Marco De Luca dell'8 novembre 2006 n. 28401 Rep., a favore della BNL ed a carico della Compagnia Immobiliare 2004 SRL, frazionato con atto a rogito del Notaio Marco De Luca del 14 giugno 2007 n. 29946 Rep. annotato in data 9 agosto 2007 al n. 50159 di formalità e successivamente rettificato, per errata indicazione delle quote, in data 4 marzo 2010 al n. 5775 di formalità. [...]

- N. **3848** del **05/11/2019**, Registro Generale n. 26771, Repertorio n. 1776/2019 del 12/10/2019, **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da:

Decreto ingiuntivo (Atto giudiziario del 12/10/2019 del Tribunale di Perugia)

Totale € 200.000,00

Immobili:

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1,

Particella n. 198, Natura: D/1 - OPIFICI

Immobile n. 2

**Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1,
Particella n. 511, Natura: D/7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE
INDUSTRIALI**

A favore

- BCC Umbria Credito Cooperativo soc. coop., Sede Perugia (PG), Codice Fiscale
03518350545, Domicilio ipotecario eletto Perugia (PG), Piazza IV Novembre n. 31,
relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

- [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1

(Vds. Allegati nn. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8)

**6. ALTRE INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI,
EVENTUALI CAUSE IN CORSO**

Gli immobili esecutati non costituiscono Condominio

7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Si delinea, di seguito, la cronistoria della **provenienza nel ventennio** dei **beni
esecutati** sopra indicati (Vds. **Capitolo 1** della Relazione di Stima “*Esatta
individuazione dei beni*”) di **proprietà per la quota 1/1** di:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Provenienza storica nel ventennio:

- L'immobile esecutato di cui trattasi e specificatamente **Opificio** - Categ. Cat. **D/1**
(Falegnameria), distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del
Lago, Foglio n. 1, Part. n. 198** (Vds. Capitolo 1 della Relazione di Stima “*Esatta*

individuazione dei beni”), è pervenuto alla

1) in forza di **Atto del 23/02/2007 “Mutamento di denominazione o ragione sociale”** a rogito Notaio Sciarra Marco Ottaviano di Perugia (PG), Registro Particolare n. **5005**, Registro Generale n. 8640, trascritto a Perugia il **12/03/2007**, Numero di Repertorio 186247, con il quale veniva modificata la ragione sociale/denominazione della piena proprietaria dei beni immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, da:

(soggetto contro) a:

2)

, con Atto di **“Cessione di Quota sociale”** del 24/04/1993 a rogito Notaio Giuseppe Ventura con sede in Castiglione del Lago (PG), registrato a Perugia al n. 1412 in data 06/05/1993, Repertorio n. 100680, Voltura n. 14450.1/2006, Pratica n. PG0209328 in atti dal 12/09/2006

3)

, con Atto di **“Regolarizzazione di società di fatto”** del 25/11/1984 a rogito Notaio Giuseppe Ventura con sede in Castiglione del Lago (PG), trascritto a

Perugia il 08/01/1985, Registro Particolare n. **264**, Registro Generale n. 374,
Numero di Repertorio 72529 del 25/11/1984; i

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], regolarizzano la società di fatto “
[REDACTED]” tra essi esistente nella “
[REDACTED]”, con sede [REDACTED]
[REDACTED], la quale pertanto risulta proprietaria
del seguente immobile di proprietà dei [REDACTED]

e dagli stessi utilizzato quale bene strumentale: **capannone con annessa area scoperta sito in Castiglione del Lago, Loc. Ferretto e tuttora distinto nel NCT al Foglio n. 1, Part.IIIa n. 198 di mq 4.820** (Art. 1 dell’Atto di Regolarizzazione di società di fatto Reg. Gen. 374, Reg. Gen. 264 del 25/11/1984: “*La società di fatto esistente tra i* [REDACTED]

[REDACTED] viene trasformata e
costituita in società in nome collettivo sotto la ragione sociale “ [REDACTED]

[REDACTED])
- In data **7 dicembre 1969** con atto registrato a Castiglione del Lago al n. **463 vol. 66** atti pubblici il **13 dicembre 1969** i [REDACTED]
[REDACTED] acquistavano in comproprietà al 50% un’area di terreno situata in Castiglione del Lago, distinta al catasto rustico al foglio n. 1 particella n. 198, della superficie di 4.820 mq; sull’area suddetta è stato edificato un capannone di mq 950 circa destinato a laboratorio artigiano utilizzato dalla società per lo

svolgimento dell'attività, non riportato al NCEU

- L'immobile esecutato di cui trattasi è specificatamente **Fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni** - Categ. Cat. D/7 (Silos e locale tecnico), distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Part. n. 511** (Vds. Capitolo 1 della Relazione di Stima "*Esatta individuazione dei beni*"), è pervenuto alla

a seguito di frazionamento del 31/12/2012,

Pratica n. PG0305965 in atti dal 31/10/2012 (Frazionamento per trasferimento di diritti (n. 27419.1/2012)

(Vedasi:

- Certificato ipotecario speciale Protocollo n. PG 80630 del 16/07/2024, Certificato n.ro PG 81398 anno 2024, Allegato n. 6
- Atto di Provenienza degli immobili, Allegato n. 3.1
- Mutamento di denominazione o ragione sociale, Allegato n. 3.2
- Visura catastale **storica** per immobile, Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Particella n. 198 e Particella n. 511, Allegati nn. 2.2, 2.4
- Visura catastale **storica** per immobile, Catasto Terreni, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Particella n. 198 e Particella n. 511, Allegato n. 2.10, 2.11

8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITÀ

In merito alla **regolarità** **Edilizia** e **Urbanistica** dei beni oggetto della presente esecuzione ed alla relativa presenza di agibilità degli stessi, il CTU in data 22/01/2024 (accesso atti) e in data 12/02/2025 e 31/03/2025 (integrazioni),

effettuava, mediante PEC, Istanza per l'Accesso agli atti e documenti amministrativi relativa a pratiche edilizie presso l'Area Urbanistica e SUAPE - Unità Accesso Atti del Comune di Castiglione del Lago (**Prot. di ingresso** Comune di Castiglione del Lago **n. 2307/2025**).

In data 13/02/2025 il CTU riceveva mediante PEC dall'Area Urbanistica e SUAPE Unità Accesso Atti del Comune di Castiglione del Lago (PG), copia digitalizzata di stralci delle Pratiche Edilizie a carico di parte degli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.

A carico degli immobili oggetto di pignoramento e relativi intestatari, sono stati reperiti dai tecnici del Comune di Castiglione del Lago (Ufficio tecnico Edilizia ed Urbanistica del SUAPE) i **titoli autorizzativi** di seguito **elencati e descritti** sinteticamente:

- Riferimento Immobile Lettera "A": Fabbricato ad uso "Falegnameria"

Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Part. n. 198, P. T, Indirizzo: Loc. Ferretto, Via Pieracci n. 18

- **Concessione Edilizia n. 49/1985 del 08/07/1985**, Pratica edilizia n. 49/85, Protocollo n. 5112, avente ad oggetto: **Lavori di ampliamento di una struttura artigianale per falegnameria in loc. Ferretto**

Ubicazione: Foglio n. 1, mappali nn. **26-198-136-137-126**

Richiedenti: 

- **Autorizzazione di variante per opere in corso del 29/06/1988**, Protocollo n. 1336 del 25/09/1988, alla Concessione Edilizia n. 49/85 rilasciata in data 25/09/1985, avente ad oggetto: **variante in corso d'opera per Ampliamento di una struttura artigianale per falegnameria in Località Ferretto**

Prescrizioni: i parametri esterni dovranno essere eseguiti con materiali identici

a quelli esistenti. Rispettare le prescrizioni USL

Ubicazione: Foglio n. 1, mappali nn. 26-198-136-137-126

Richiedenti: [REDACTED]

- **S.C.I.A. N. 0021522 del 31/07/2012** avente ad oggetto: **Sostituzione di manto di copertura attualmente costituito da lastre ondulate in materiale contenente amianto e contestuale installazione di impianto fotovoltaico di potenza pari a 99,99 kWp con moduli aderenti alla copertura**

Ubicazione: Foglio n. 1, mappali nn. 198-136 sub 8 della Part. n. 136

Richiedenti: [REDACTED]

(Vds. Allegato n. 7.1, Concessione edilizia n. 49/85 del 08/07/1985, rilasciata in data 25/09/1985”

Allegato n. 7.2, Autorizzazione di Variante per Opere in Corso del 29/06/1988, Prot. n. 1336 del 19/09/1988, alla Concessione Edilizia del 25/09/1985”

Allegato n. 7.3, S.C.I.A. n. 0021522 del 31/07/2012 “Sostituzione di manto di copertura di fabbricati a destinazione artigianale attualmente costituito da lastre in eternit ed installazione di impianto fotovoltaico di potenza pari a 99,99 kWp circa Loc. Ferretto - Castiglione del Lago”

- Riferimento Immobile Lettera “B”: Fabbricato ad uso “*Silos e Locale tecnico*”

Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Part. n. 511, P. T, Indirizzo: Loc. Ferretto, Via Pieracci n. 18

A seguito di Istanza di Accesso Atti del CTU prodotta mediante PEC presso il Comune di Castiglione del Lago (PG), Area Urbanistica e SUAPE, Rif. Protocollo di ingresso n. 0002307/2025 del 22/01/2024, **non risulta, né è stato prodotto al**

CTU dal SUAPE del Comune di Castiglione del Lago, alcun titolo autorizzativo relativo alla realizzazione ed installazione dell'immobile in oggetto (Silos per lo stoccaggio dei trucioli di legno e polveri prodotte nell'ambito del capannone ad uso Falegnameria, questo ultimo distinto al Comune di Castiglione del Lago, Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Part. n. 198, e relativo Locale tecnico adiacente).

Il CTU, per tale ragione, ha successivamente richiesto, mediante PEC del 31/03/2025, al Comune di Castiglione del Lago, Ufficio Tecnico, Area Urbanistica e SUAPE, un'integrazione dell'invio di copia digitalizzata del/i titolo/i autorizzativo/i alla realizzazione del manufatto pignorato in oggetto (distinto al Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Part. n. 511, Cat. Cat. D/7), strumentale alla falegnameria eseguita (distinta al Foglio n. 1, Part. n. 198, Cat. Cat. D/1), chiedendo specificatamente di *“volere verificare l'esistenza dei medesimi, integrare la precedente Istanza del CTU con i relativi titoli autorizzativi a carico dei manufatti sopra indicati, nel caso assenti, **di volere rilasciare una dichiarazione che ne attesti la non esistenza o eventualmente che tali manufatti non necessitano di titolo autorizzativo, il tutto a garanzia dell'acquirente, trattandosi di dato essenziale per la Relazione di Stima nell'ambito della Procedura di Esecuzione Immobiliare in oggetto**”*.

Ad oggi non risulta pervenuta risposta all'Istanza di integrazione del CTU del 31/03/2025 da parte del Comune di Castiglione del Lago, Servizio SUAPE (Edilizia ed Urbanistica).

Vedasi Allegato n. 7.4

Dalla consultazione del P.R.G. vigente del Comune di Castiglione del Lago (PG), Piano Regolatore Generale – Parte Strutturale, ELABORATI P.R.G. Parte

Strutturale, l'area in cui ricadono gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare (C.T. Foglio n. 1, Particelle nn. 198, 511) è **classificata** sulla base degli:

- **Elaborati costitutivi 2016 PS.2 - Planimetrie di piano:**

“SPAZIO URBANO - Insediamenti esistenti recenti prevalentemente residenziali”

- **Elaborati gestionali 2016 (parte 1) - da G.1 a G.6**

G.1 - Vincoli di tutela paesaggistica e storico culturale:

“Beni paesaggistici: Area di interesse naturalistico, Area di studio DPGR 61/98”

G.3 - Vincoli di tutela ambientale

Aree di elevato ed elevatissimo valore naturalistico ambientale:

“Classe 4A- Aree di elevato interesse naturalistico: ad elevata diversità floristico-vegetazionale (art. 14 P.U.T.)”

“Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)”

Vedasi Allegato n. 7.5

9. FORMAZIONE DEI LOTTI E CONFINI

In considerazione del fatto che i beni oggetto di stima sono composti da un **unico compendio immobiliare** costituito da un **capannone artigianale uso falegnameria** ed un **silos e locale tecnico strumentali all'opificio (falegnameria)** e relativa area di pertinenza, il CTU prevede la vendita in **un unico lotto**, così formato:

LOTTO N. 1

Immobile Riferimento Lettera “A” (Falegnameria)

DIRITTO DI PROPRIETÀ spettante a

su un immobile (Opificio) ad uso Falegnameria artigianale, distinta al P.T, compresa l'area pertinenziale scoperta, **il tutto così distinto:**

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG)

Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza (vani)	Dati di superficie: (mq)	Rendita Euro
A	1	198		D/1*				9.220,60
*D/1: Opifici								

Immobile Riferimento Lettera “B” (Silos e Locale Tecnico)

DIRITTO DI PROPRIETÀ spettante a [REDACTED],

su un immobile (Fabbricato costruito per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)
 ad uso Silos e relativo Locale tecnico, distinto al P.T,
 compresa l’area pertinenziale scoperta,
 il tutto così distinto:

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG)

Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza (vani)	Dati di superficie: (mq)	Rendita Euro
B	1	511		D/7**				83,00
**D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni								

Confini del compendio immobiliare oggetto di esecuzione forzata:

Confini Immobile distinto al Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del

Lago, Foglio n. 1, Part. n. 198: stessa proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], salvo se altri

Confini Immobile distinto al Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del

Lago, Foglio n. 1, Part. n. 511: stessa proprietà, [REDACTED], Via Pieracci,

salvo se altri

10. DESCRIZIONE ANALITICA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- **Rif. Immobile Lettera A) Opificio** (Fabbricato adibito a *Falegnameria*), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG), Foglio n. 1, Part. n. 198, Categ. D/1, Rendita: Euro 9.220,60; Indirizzo: Località Ferretto n. 18, Piano T
- **Rif. Immobile Lettera B) Fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni** (*Silos e Locale tecnico*), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG), Foglio n. 1, Part. n. 511, Categ. D/7 Rendita: Euro 83,00; Indirizzo: Località Ferretto n. 18, Piano T

I suddetti beni immobili, come sopra identificati, contraddistinti dai Riferimenti alle **Lettere A, B** sono **censiti** rispettivamente al:

-Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago (PG), Foglio n. 1, Part. n. 198, **ENTE URBANO, Superficie mq 4.820 (Aree di enti urbani e promiscui).**

-Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago (PG), Foglio n. 1, Part. n. 511, **ENTE URBANO, Superficie mq 230 (Aree di enti urbani e promiscui).**

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO N. 1

I beni immobili oggetto di stima sono rappresentati da un opificio adibito a falegnameria artigianale e da pertinenze strumentali al medesimo, quali un silos e un locale tecnico a questa adiacenti, con relativa area di pertinenza, prevalentemente posta sul lato nord-ovest e sud-est del compendio immobiliare esecutato.

Il tutto ubicato in Frazione Ferretto, Via Pieracci n. 18, Comune di Castiglione del Lago (Perugia).

Il terreno su cui insistono i manufatti oggetto di procedura di esecuzione immobiliare è distinto al Foglio n. 1, Particella n. 198 e Particella n. 511, in Zona di Insediamenti esistenti recenti prevalentemente residenziali (PRG vigente del Comune di Castiglione del Lago, Parte Strutturale).

Il complesso immobiliare pignorato dista dalla principale via di comunicazione, Raccordo Autostradale 6 Bettolle-Perugia, circa cinque chilometri, dall'uscita del quale è raggiungibile mediante SR n. 142 e SP n. 302 di Petrignano del Lago II Tratto, Via Pieracci, Frazione Ferretto.

Si tratta di località posta a nord del territorio comunale di Castiglione del Lago, ad una quota media sul livello del mare pari a circa 275 m, caratterizzata prevalentemente da campi coltivati a seminativi, oliveti, vigneti, vivai, con insediamenti abitativi sparsi.

Il centro cittadino dista circa nove chilometri dal compendio immobiliare pignorato. Il Capoluogo di Provincia, Perugia, dista circa 40 km.

Si accede al compendio immobiliare esecutato dalla strada comunale Via Pieracci, una diramazione, in Località Ferretto, della principale SP n. 302 di Petrignano del Lago II tratto, che a sua volta si innesta sulla SR n. 142, la quale collega la medesima al centro storico di Castiglione del Lago.

L'opificio, contraddistinto dal civico n. 18, è parzialmente recintato tramite recinzione costituita da muretto in ca con sovrapposta ringhiera in ferro zincato provvista di ampio cancello carrabile da cui si accede all'area di pertinenza della falegnameria e ai relativi immobili strumentali ad essa, costruiti per le speciali esigenze delle attività di svolte.

Tale area pertinenziale e relativa recinzione dotata di passo carrabile funge, attualmente, da accesso anche ad ulteriori fabbricati di **altra proprietà** (distinti al

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Part. n. 137 e Part. n. 136), confinanti con il complesso immobiliare esecutato.

Il compendio immobiliare pignorato è costituito nel complesso da tre corpi di fabbrica ad uso falegnameria artigianale, edificati in periodi differenti, mediante successivi ampliamenti in funzione delle crescenti necessità ed esigenze logistiche e di spazi da parte dell'attività produttiva svolta, nell'ambito della quale operano attualmente nove dipendenti.

La falegnameria di proprietà della società esecutata, esiste come attività artigianale di lavorazione del legno, sin dagli anni '60. Successivamente è stato edificato un nuovo fabbricato ove veniva trasferita l'attività operativa di falegnameria precedentemente svolta in altro edificio, limitrofo a quello attuale.

Questo ultimo è stato successivamente ampliato e ristrutturato in più fasi, dagli anni '80 fino al 2012, in funzione delle nuove e aumentate esigenze produttive della azienda.

Il compendio immobiliare nell'insieme è costituito da più corpi di fabbrica distinti su due particelle catastali confinanti, che precedentemente costituivano una unica particella (Part. n. 198, distinta al Foglio n. 1 del Comune di Castiglione del Lago).

A seguito di frazionamento la Particella n. 198 (ex Particella n. 28) ha dato luogo alla Particella n. 511, ove insistono altri immobili costruiti per le speciali esigenze dell'attività di falegnameria svolta, quali silos e relativo locale tecnico prefabbricato; queste ultime due strutture non sono facilmente amovibili, **da considerare strutturalmente connesse, funzionali e complementari con l'opificio in oggetto (falegnameria), costituendo di fatto un unico bene complesso.**

Il capannone uso falegnameria artigianale è distinto alla Particella n. 198, di forma

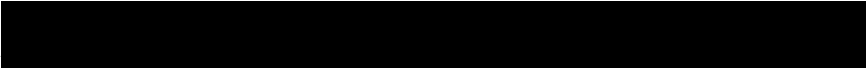
pressoché rettangolare, della superficie catastale pari a 4.820 mq.

Il silos e il locale tecnico annessi all'opificio e necessari per lo svolgimento delle attività di falegnameria, sono distinti attualmente al Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Particella n. 511, di forma triangolare, posta a confine con la Particella n. 198 ove insiste la falegnameria.

- Rif. Immobile Lettera "A": Opificio ad uso "Falegnameria"

Fabbricato ad uso Falegnameria artigianale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG), Foglio n. 1, Part. n. 198, Categ. D/1 (Opificio), Rendita: Euro 9.220,60; Indirizzo: Località Ferretto n. 18 Piano: T

Proprietà:

- , proprietaria per il diritto di 1/1 di piena proprietà (Atto del 23/02/2007, Pubblico Ufficiale Sciarra Marco Ottaviano, Sede Perugia, Repertorio n. 186247 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, Trascrizione n. 5005.1/2007, Reparto PI di Perugia in atti dal 13/03/2007)

L'immobile, come sopra identificato, è un opificio ad uso falegnameria artigianale, ove viene lavorato legname al fine di produrre prevalentemente infissi, arredi, mobili, serramenti...etc. Vi operano attualmente nove dipendenti.

Per quanto concerne la falegnameria, è stata edificata nei primi anni '80 e successivamente ampliata mediante la costruzione di ulteriori capannoni in continuità con i precedenti, al fine di avere maggiore spazio per un regolare ed ordinato svolgimento delle varie fasi di produzione dei prodotti in legno destinati alla vendita, a partire dalle tavole di legname.

Tali comparti di produzione presenti nell'opificio, edificati in successive fasi, sono:

-locali **falegnameria** destinati alla lavorazione del legname;

-locali **verniciatura/lucidatura** dei prodotti lavorati;

-locali **deposito** dei prodotti finiti.

L'opificio è dotato di impianto fisso per il filtraggio/aspirazione del materiale di scarto (trucioli e polveri) in acciaio zincato, installato nell'anno 2006, contestualmente al silos ed al locale tecnico, questi ultimi esterni al fabbricato e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Particella n. 511 (oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare).

Il capannone, nel suo complesso, ha pianta di forma pressoché rettangolare (dimensioni **medie** pari a circa 88 m di lunghezza per 20 m di larghezza), con i lati lunghi esposti a nord/est-sud/ovest, costituito da più corpi di fabbrica edificati nel corso del tempo, con materiali, tecniche e tecnologie differenti, in funzione delle diverse attività che vi sono svolte.

Il **primo corpo di fabbrica** edificato è caratterizzato da struttura portante verticale in pilastri di ca e struttura portante orizzontale in travi in ca, solai in forati di laterizio, tamponatura verticale.

La tamponatura delle pareti esterne e i muri divisorii interni sono realizzati in muratura di blocchi di calcestruzzo misto a lapillo vulcanico; internamente ed esternamente sono intonacati in malta cementizia.

Il tetto è a capanna con tegole marsigliesi, gronde e pluviali in rame, zampini in cemento, pavimento in quarzo utilizzato per la finitura e la protezione di pavimentazioni industriali in calcestruzzo.

È dotato di ampie aperture con infissi in legno e vetri singoli, apribili individualmente, presenti lungo tutti i lati del fabbricato nel suo complesso, per garantire un'adeguata illuminazione ed aereazione dei locali.

I serramenti esterni sono prevalentemente del tipo in ferro verniciati con una mano

di antiruggine e due di tinte, porte industriali del tipo scorrevole.

L'apertura di accesso principale è del tipo industriale, a libro, con tre ante, in acciaio zincato e lamiera preverniciata interna ed esterna, coibentata con poliuretano espanso e presenza parzialmente di vetrate.

L'accesso principale al capannone uso falegnameria è sul lato fronte, prospetto nord/ovest.

Tale corpo di fabbrica è destinato prevalentemente alle attività di lavorazione del legno.

Sono stati successivamente aggiunti a detto corpo di fabbrica ulteriori due capannoni, con destinazioni di uso differenti, atti a svolgere con sequenzialità ed in successione le varie fasi di lavorazione dei prodotti in legno realizzati.

Tali aggiunti risultano di fatto costituire un solo corpo di fabbrica con il primo nucleo originario, in quanto strumentali e funzionali ad esso per l'espletazione delle attività di lavorazione del legno e realizzazione dei prodotti finiti destinati alla vendita.

Il secondo corpo di fabbrica è stato edificato adiacente ed in continuità con il primo capannone originario esistente, in corrispondenza del lato nord/est, realizzato con caratteristiche strutturali e tecnologiche simili a quelle del nucleo edificato originario e destinato a locale verniciatura/lucidatura dei prodotti realizzati in legno.

Tale secondo corpo di fabbrica ha struttura portante verticale in pilastri di ca e struttura portante orizzontale in travi in ca, solai in forati di laterizio, travi secondarie in cemento, tamponatura verticale in laterizi, esternamente intonacato, tetto a capanna con tegole marsigliesi e gronde in rame, zampini in cemento, pavimento industriale in calcestruzzo, su cui è stato applicato uno strato di corazzante superficiale a base di cemento, granuli di quarzo e sabbia silicea,

aperture con infissi in legno, finestre con vetri singoli, apribili individualmente e presenti lungo i muri perimetrali del manufatto.

Serramenti in metallo, scorrevoli, tinteggiati, coibentati.

Un **terzo corpo di fabbrica** è posto sul retro del capannone preesistente ed in continuità con esso, realizzato con struttura portante in metallo, copertura a capanna sulla quale, contestualmente alla relativa sostituzione del manto di copertura in eternit, nel 2012, sono stati installati pannelli fotovoltaici complanari alla nuova copertura realizzata, della potenza complessiva pari a 99,99 kWp circa, per un totale di 435 moduli con potenza di 235 Wp ciascuno, di cui **solo quota parte gravante sul compendio immobiliare esecutato**; la restante quota parte insiste su fabbricato confinante con il bene pignorato, appartenente ad altra proprietà, non oggetto delle presente procedura di esecuzione immobiliare. **Va precisato che l'installazione di parte dei pannelli fotovoltaici è stata effettuata su una porzione delle coperture dei beni esecutati** e che il titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori di sostituzione del manto di copertura e contestuale installazione di impianto fotovoltaico (SCIAA del 31/07/2012 n. 0021522) è intestato alla [REDACTED], su fabbricati di proprietà di [REDACTED].

Il terzo corpo di fabbrica è adibito a deposito del materiale lavorato (prodotti finiti). Si tratta dell'ultima struttura aggiunta alla falegnameria mediante Autorizzazione di Variante per Opere in corso del 19/09/1988, realizzata con caratteristiche strutturali differenti rispetto ai capannoni preesistenti deputati alla lavorazione del legname e verniciatura/lucidatura dei prodotti lavorati.

Il terzo corpo di fabbrica presenta infatti struttura portante verticale in metallo, struttura portante orizzontale costituita da capriate in acciaio come orditura

principale e da profilati a omega in acciaio come orditura secondaria.

Il manto di copertura è in pannelli leggeri tipo sandwich di spessore 40 mm.

Tali pannelli sono realizzati dalla sovrapposizione di due lamiere di acciaio zincato preverniciato lato estradosso color rosso di Siena dello spessore di 0,5 mm e lato intradosso spessore 0,4 mm, con interposto materiale poliuretano espanso ad altissima densità dello spessore di 40 mm. I pannelli sono stati fissati tramite viti autoperforanti all'orditura secondaria della copertura costituita da profili metallici a sezione rettangolare.

Sopra il pannello sandwich sono stati fissati profili in alluminio che fungono da supporto per i pannelli fotovoltaici, aderenti alla copertura, ad essa complanari, con inclinazione pari a 10°.

Il terzo corpo di fabbrica, uso deposito dei prodotti finiti, è tamponato mediante pannelli in materiale metallico, grecato. Il pavimento è in calcestruzzo.

Serramenti in metallo del tipo scorrevole.

L'approvvigionamento idrico è consentito da pubblico acquedotto e pozzo privato

L'allontanamento delle acque reflue viene ottenuto a mezzo fognatura privata previa decantazione in fossa Imhoff e dispersione nel terreno.

È presente impianto elettrico, conforme alle Normative.

È presente impianto termico (Vds. Riferimento Immobile Lettera "B", Silos e Locale tecnico).

Occorre **sottolineare** che, **di fatto l'opificio (Falegnameria) nel suo complesso**, è distinto su due particelle catastali, di cui **solo la Particella n. 198 risulta oggetto di pignoramento per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della società eseguita**; infatti parte delle operazioni di lavorazione del legname e parte delle operazioni di finitura (verniciatura/lucidatura) **sono svolte all'interno di fabbricati**

di altra proprietà, di fatto costituenti un unico bene complesso, un vasto locale, non separato, se non parzialmente, da quello oggetto di pignoramento.

Tale fabbricato, distinto al Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Part. n. 136, è stato costruito successivamente rispetto a quello originario, **appartiene ad altra proprietà ed è in continuità con quello esecutato, complementare e funzionale ad esso per l'espletamento delle attività di falegnameria che vi si svolgono.**

(Vds. Capitolo n. 3 *“Titolo di proprietà”*, Capitolo n. 9 *“Formazione dei lotti e confini”*).

Superficie commerciale del fabbricato uso Falegnameria al PT: 1.720 mq

Altezza media (misurata alla gronda) del fabbricato uso Falegnameria: 4,50 m

Il tutto in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Un **quarto corpo di fabbrica** a completamento del compendio immobiliare precedentemente descritto ad uso falegnameria, è costituito dall'edificio antistante l'opificio, adibito a locale ingresso/attesa, locale tecnico/magazzino, spogliatoi, antibagno, n. 3 wc al piano terra ed uffici al piano primo.

Tale manufatto, posto nella parte frontale dell'edificio, alla quale si accede dalla Via Pieracci attraverso l'area pertinenziale, adempie a funzione amministrativa e ad uso servizi igienici e locale tecnico e ripostiglio della falegnameria.

Presenta struttura verticale in ca, solai in latero-cemento, tetto a padiglione, manto di copertura in tegole marsigliesi, gronde e pluviali in rame, zampini in cemento.

È intonacato e tinteggiato.

Esternamente, dal lato dell'ingresso all'edificio, è presente una tettoia/portico in legno con sottostante marciapiede in cotto, manto di copertura in tegole.

Internamente, al piano terra, vi sono pavimenti in monocottura, i bagni sono

caratterizzati da pavimenti e piastrelle in ceramica, dotati di lavabo, wc, bidet, docce, provvisti di apertura con vetri doppi di tipo vasistas, infissi in legno.

È presente antibagno provvisto di lavabo.

Il locale tecnico è occupato dai quadri elettrici e parzialmente utilizzato come magazzino.

Porte in legno tamburato e porta ignifuga in metallo per quanto concerne la chiusura del locale tecnico.

Il piano terra internamente è intonacato e tinteggiato.

Tramite una rampa di scala in legno massello si accede al piano primo adibito ad uffici, dotati di un bagno con finestra provvisto di lavabo e tazza.

Il piano primo è caratterizzato da infissi in legno, vetri doppi alle finestre, pavimenti parte in monocottura e parzialmente in parquet.

Sono presenti radiatori del tipo termoconvettore.

Dagli uffici tramite una finestra posta a sud, è possibile vedere i locali falegnameria posti al piano terra.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte sono in legno e in legno e vetro per quanto concerne quella di ingresso agli uffici.

Superficie commerciale del fabbricato uso ingresso, locale tecnico, spogliatoio,

bagni, antibagno al PT ed uso Uffici al P1: 130 mq

Altezza fabbricato uso ingresso, locale tecnico, spogliatoio, bagni, antibagno,

PT: 2,20 m

Altezza fabbricato uso Uffici, P1: 2,20 m

Totale superficie commerciale Opificio (P. T-1): 1.850 mq

Il tutto in buono stato di conservazione e di manutenzione.

L'immobile uso falegnameria è accessibile tramite cancello carrabile dalla Via Pieracci contraddistinta dal civico n. 18.

È provvisto di recinzione costituita da muretto in cemento con sovrastante ringhiera in metallo.

L'accesso è possibile tramite l'area pertinenziale che, nella parte antistante l'opificio, è in conglomerato bituminoso, occupata lateralmente in corrispondenza del confine nord-ovest della Particella in oggetto (n. 198) da una cabina elettrica, mentre nella parte posteriore (lato sud-est) della falegnameria risulta in parte coperta di ghiaietto, in parte caratterizzata da vegetazione spontanea su superficie piana.

La Particella n. 198, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, ha una superficie pari a 4.820 mq, qualità: ENTE URBANO.

Tale particella catastale ha forma rettangolare e, nella parte centrale della medesima, è pressoché interamente occupata dall'area di sedime della falegnameria, pertanto non consente il passaggio di mezzi di trasporto (quali camion) per l'accesso alla parte retro (posteriore) dell'opificio al fine del carico dei prodotti finiti.

I mezzi di trasporto, quindi, attualmente, eseguono il carico dei prodotti finiti destinati alla consegna, **tramite passaggio su altra proprietà (distinta al Foglio n. 1, Part. n. 136, non oggetto della presente procedura di pignoramento immobiliare), confinante con l'immobile esecutato (Part. n. 198)**, oppure, da quanto potuto appurare, nell'ambito dei rilievi e sopralluoghi eseguiti, presso i soci della società esecutata, attraverso la Particella catastale n. 238, distinta al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, **di altra proprietà, non oggetto della presente procedura di pignoramento immobiliare.**

(Vds. Capitolo n. 8 “Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità”).

L’esposizione prevalente del fabbricato Opificio ad uso Falegnameria è: nord/ovest-sud/est.

Il tutto, in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Per quanto concerne le superfici dei singoli locali del fabbricato uso Falegnameria distinta al piano terra, Vedasi Allegato n. 7 - *Documentazione Edilizia*.

Necessita aggiornamento degli elaborati catastali (Planimetria catastale), in quanto non corrispondono allo stato di fatto.

Non risulta alcun titolo abilitativo, in base a quanto richiesto via PEC e di seguito prodotto dal Comune di Castiglione del Lago, Servizio SUAPE, Sportello Edilizia ed Urbanistica, per quanto concerne la tettoia in legno realizzata sul lato fronte di ingresso all’Opificio.

Conformità edilizia: da regolarizzare.

- Rif. Immobile Lettera “B”: Fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni “*Silos e Locale tecnico*”

Fabbricato ad uso Silos e Locale Tecnico, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG), Foglio n. 1, Part. n. 511, Categ. D/7 Rendita: Euro 83,00; Indirizzo: Località Ferretto n. 18, Piano T

Proprietà:

- [REDACTED], proprietaria per il diritto di 1/1 di piena proprietà (Atto del 23/02/2007, Pubblico Ufficiale Sciarra Marco Ottaviano, Sede Perugia, Repertorio n. 186247 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, Trascrizione n. 5005.1/2007, Reparto PI di Perugia in atti dal 13/03/2007)

L'immobile, come sopra identificato, è un fabbricato ad uso strumentale alla attività svolta nella falegnameria.

Si tratta di un silos per trucioli, segatura e polveri di legno, collegato alla falegnameria mediante impianto di aspirazione dei trucioli e delle polveri del legno prodotte. Tale manufatto è realizzato in acciaio zincato, ha una altezza pari a m 12, un diametro di circa 5 m e una capacità pari a 140 mc, realizzato dalla ditta [REDACTED].

Il sistema di estrazione avviene tramite coclea laterale. Collegato al silos in oggetto vi è un locale tecnico della superficie di circa 26 mq, ove si trova la caldaia.

Tale ultimo manufatto è realizzato con struttura portante in metallo, manto di copertura in pannelli di tipo sandwich e tamponatura laterale mediante pannelli del tipo sandwich, pavimento in battuto di cemento.

Ingresso al vano tecnico tramite apertura in pannello sandwich.

È presente impianto elettrico.

Il silos e relativo annesso strumentale ove è ubicata la caldaia da 600.000 calorie sono stati installati nell'anno 2006.

Entrambi i manufatti ad uso strumentale, che costituiscono di fatto, insieme al fabbricato *Falegnameria*, **un unico bene complesso** nell'ambito del quale gli uni sono funzionali e complementari all'altro, insistono sulla **Particella n. 511**, di forma pressoché triangolare, la quale è **distinta al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Superficie: 230 mq, qualità: ENTE URBANO.**

Altezza Silos:	12 m
Cubatura Silos:	140 mc
Altezza Locale Tecnico:	3,00 m

Superficie Locale Tecnico:

26 mq

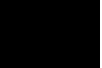
Il tutto, in buono stato di manutenzione e di conservazione.


Necessita aggiornamento degli elaborati catastali (Planimetria catastale ed Elaborato Planimetrico), in quanto non corrispondono allo stato di fatto.

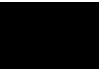
Non risulta alcun titolo abilitativo, in base a quanto richiesto e di seguito prodotto dal Comune di Castiglione del Lago, Servizio SUAPE, Sportello Edilizia ed Urbanistica, per quanto concerne l'installazione del Silos e del Locale tecnico connessi e strumentali al funzionamento dell'Opificio Falegnameria.

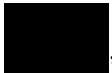
(Vedasi Allegato n. 7 - Documentazione Edilizia; Vedasi Capitolo n. 8 “Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità”).

Confini del compendio immobiliare oggetto di esecuzione forzata:

Confini Immobile distinto al Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Part. n. 198 (Immobile Lettera A): stessa proprietà, 

 , Via Pieracci, salvo se altri

Confini Immobile distinto al Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Part. n. 511 (Immobile Lettera B): stessa proprietà, 

 , Via Pieracci, salvo se altri

(Vedasi Documentazione Fotografica, Allegato n. 8).

11. ALTRE VERIFICHE (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

12. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

Il compendio immobiliare esecutato non costituisce Condominio; non vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

13. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

Per la stima degli immobili il Tecnico ha applicato il **metodo sintetico-comparativo**, determinando il valore unitario per confronto diretto con i prezzi realizzati nella zona considerata, **per beni simili**, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati ed assumendo opportune informazioni presso le Agenzie Immobiliari che esercitano nella zona, in merito a recenti compravendite verificatesi per immobili simili.

Si è fatto inoltre riferimento per quanto concerne le fonti indirette, istituzionali, alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), 2° Semestre 2024 e al Listino dei Prezzi degli Immobili pubblicato dalla Borsa Immobiliare Umbria della Camera di Commercio dell'Industria, Artigianato e Agricoltura, IV° Trimestre 2024.


Nella determinazione dei valori unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni eseguiti descritti in precedenza.

In particolare si è tenuto conto della **consistenza complessiva**, del **grado di finitura**, dello **stato di conservazione** e di **manutenzione**, dell'**età** e della **stabilità delle costruzioni**, del **pregio architettonico**, della dotazione di **servizi**, dell'**ubicazione**, della **conformità alle Normative edilizie, urbanistiche, paesaggistiche e catastali**, dei **vincoli urbanistici**, della **disponibilità**, della **destinazione d'uso**.

In modo particolare, considerata la natura dei beni immobili oggetto di valutazione, opificio e fabbricati strumentali connessi a questo ultimo, il CTU, nella valutazione delle unità immobiliari sopra descritte, ha tenuto conto dei singoli valori riguardanti i diversi corpi di fabbrica che costituiscono l'opificio quale unico bene complesso, compresa l'area pertinenziale scoperta, gli impianti fissi, la recinzione.

Per quanto concerne la determinazione del valore complessivo di edifici di tipo industriale, è necessario inoltre differenziare i valori unitari dei corpi di fabbrica costituenti il bene nella sua interezza, in relazione alla loro destinazione d'uso (uffici, servizi igienici, locali tecnici, zone di lavorazione, tettoie...).

Si determinerà quindi inizialmente il Valore unitario ordinario del compendio immobiliare pignorato, tenendo conto delle considerazioni sopra esposte, di seguito si applicheranno le dovute **detrazioni** al **Valore**.

Una prima detrazione è applicata al Valore di mercato del compendio immobiliare pignorato in forza del **titolo opponibile alla procedura “Contratto di locazione di immobile ad uso artigianale”**, registrato a Perugia il **12/04/2021**, ufficio 

Tipologia: S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA

Durata: dal **01/04/2021** al **31/03/2027**

Importo del Canone annuo: 30.000,00 euro (primi tre anni) oltre IVA, per i successivi tre anni e fino alla scadenza: 38.400,00 euro oltre IVA

Una seconda detrazione è applicata al valore di mercato del compendio immobiliare pignorato **per l'assenza di garanzia della regolarità degli immobili (assenza di agibilità), per eventuali spese di regolarizzazione urbanistica, per spese di regolarizzazione edilizia e catastale, nonché per vizi occulti del bene stimato; si applica la correzione in percentuale sul Valore di stima.**

Si precisa che il prezzo unitario del fabbricato è riferito alla **superficie commerciale**, cioè a lordo delle mura di proprietà interne e perimetrali esterne (fino a 50 cm), e considerando il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La stima viene eseguita senza beni mobili.

Il Valore di stima degli immobili comprende l'area pertinenziale scoperta ed include l'area di sedime dei fabbricati.

Di seguito si riporta la **Tabella** riepilogativa dei **beni, valori unitari, diritti di proprietà, Valore del Lotto** quale base d'asta:

LOTTO N. 1:

Immobile Riferimento Lett. "A" (Fabbricato ad uso: Falegnameria)								
-DIRITTO DI PROPRIETÀ spettante a [REDACTED], di proprietà per la quota di 1/1, su un fabbricato ad uso Falegnameria distinto su due piani (P. T-1) con ingresso principale dal PT, formato da: locali uso falegnameria, locali uso verniciatura, uso deposito al PT; ingresso, locale tecnico, spogliatoio e servizi igienici al PT ed uffici al P1, compresa l'area pertinenziale al PT ed inclusa l'area di sedime del fabbricato, il tutto così distinto:								
Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG)								
Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza (vani)	Dati di superficie: (mq)	Rendita Euro
A	1	198		D/1*				9.220,60
* D/1: Opifici Indirizzo: Loc. Ferretto n. 18, Piano T (Necessita eseguire aggiornamento al Catasto Fabbricati della Planimetria catastale)								
Fabbricato (Opificio) ad uso Falegnameria, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Part. n. 198, PT, <u>compresa l'area pertinenziale scoperta ed inclusa l'area di sedime del fabbricato</u>	€/mq	330,00	x	mq	1850	=	€	610.500,00
TOTALE VALORE DI MERCATO FABBRICATO USO OPIFICIO (FALEGNAMERIA)							€	<u>610.500,00</u>
Immobile Riferimento Lett. "B" (Fabbricato ad uso: Silos e Locale tecnico)								
-DIRITTO DI PROPRIETÀ spettante a [REDACTED], di proprietà per la quota di 1/1, su un fabbricato strumentale ad uso Silos per stoccaggio trucioli e materiale di scarto della lavorazione del legname e connesso Locale tecnico a protezione della caldaia, posto al PT, compresa l'area pertinenziale al PT ed inclusa l'area di sedime del fabbricato, il tutto così distinto:								
Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG)								
Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.		Dati di superficie:	Rendita

						Consistenza (vani)	Totale (mq)	Euro
B	1	511		D/7**				83,00
<div>* D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</div> <div>Indirizzo: Loc. Ferretto n. 18, Piano T</div> <div>(Necessita eseguire aggiornamento al Catasto Fabbricati della Planimetria catastale ed Elaborato Planimetrico)</div>								
<div>Immobile (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale) ad uso Silos e Locale tecnico funzionale e strumentale alla Falegnameria, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Part. n. 511, PT, <u>compresa l'area pertinenziale scoperta ed inclusa l'area di sedime del fabbricato</u></div>		<div>Viene stimato il valore attuale del Silos e relativo Locale tecnico a corpo, compreso il valore dell'area pertinenziale scoperta e dell'area di sedime dei medesimi, in base al valore di mercato a nuovo, deprezzato, applicando un coefficiente che tiene conto della:</div> <div><ul style="list-style-type: none">Natura del bene (fabbricato costruito per le speciali esigenze dell'attività di falegnameria)Durata economica del beneEtà del beneObsolescenza tecnologicaStato di conservazione e manutenzione dell'immobile</div>					30.000,00	
<div>TOTALE VALORE DI MERCATO FABBRICATO COSTRUITO O ADATTATO PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITÀ INDUSTRIALE (<u>SILOS PER STOCCAGGIO TRUCIOLI DI LEGNO E ANNESSO LOCALE TECNICO</u>)</div>							€	<u>30.000,00</u>
<div>TOTALE VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO (IL VALORE COMPRENDE L'AREA PERTINENZIALE SCOPERTA, INCLUSA L'AREA DI SEDIME DEI FABBRICATI):</div> <div>(610.500,00 € + 30.000,00 €) =</div>							€	<u>640.500,00</u>
<div>TOTALE VALORE DI MERCATO intero compendio immobiliare pignorato</div>							€	<u>640.500,00</u>

Totale Valore ordinario dell'intero compendio immobiliare:

$$(\text{€ } 610.500,00 + \text{€ } 30.000,00) = \text{€ } 640.500,00$$

Al Valore ordinario necessita apportare **n. 2 detrazioni** per determinare l'attuale

Valore effettivo dell'intero compendio immobiliare.

Detrazione n. 1

(Stato di occupazione dell'intero compendio immobiliare pignorato)

Il CTU, **considerato** che il compendio immobiliare pignorato risulta concesso in

locazione mediante **titolo opponibile alla procedura** ovvero **Contratto di locazione di immobile ad uso artigianale** (locazione di durata pari ad anni **sei**, con **inizio in data 01/04/2021 e termine il 31/03/2027**, Contratto di affitto registrato a Perugia il 12/04/2021, in data anteriore al pignoramento, presso l'Ufficio [REDACTED],

considerato l'importo del canone annuo di locazione stabilito per i primi tre anni in **euro 30.000,00** oltre IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 2.500,00 oltre IVA a partire dal 20 del mese di aprile c.a., per i successivi tre anni e fino alla scadenza in **euro 38.400,00 oltre IVA** a partire dal giorno 20 del mese di aprile 2024) e **considerata la durata residua, valuta tale indisponibilità dei beni pignorati, come detrazione del 5% al Valore ordinario di stima dell'intero compendio immobiliare** eseguito:

- Detrazione n. 1: $0,05 \times \text{€ } 640.500,00 = \text{€ } 32.025,00$

Detrazione n. 2

(Assenza di garanzia per vizi occulti a tutela dell'acquirente,

spese di regolarizzazione urbanistica, edilizia e spese di regolarizzazione catastale)

Il CTU valuta tale detrazione **in considerazione dell'assenza di garanzia della regolarità degli immobili (assenza di agibilità), delle spese di regolarizzazione edilizia e catastale, eventuali spese di regolarizzazione urbanistica e considerata, infine,**

l'assenza di garanzia per vizi occulti a carico dei beni immobili eseguiti,
a tutela dell'acquirente, in misura pari al:

12% del Valore ordinario di stima dell'intero compendio immobiliare eseguito:

- Detrazione n. 2: $0,12 \times € 640.500,00 = € 76.860,00$

Totale Valore reale del compendio immobiliare =

€ 640.500,00 - € (32.025,00 + 76.860,00) = € 531.615,00

(Valore Ordinario: € 640.500,00 - Valore Detrazione: € 108.885,00)

VALORE LOTTO N. 1 = € 531.615,00

Prezzo base: € 531.615,00

(Euro cinquecentotrentunomilaseicentoquindici//00)

14. INDIVIDUAZIONE DEI COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITÀ

Il pignoramento del compendio immobiliare oggetto della presente Relazione di Stima, costituito dagli immobili identificati nel corso della Perizia con le Lettere:

- Riferimento Lettera “A”: *Fabbricato Opificio* ad uso **“Falegnameria”**

NCEU Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Part. n. 198, Categ. D/1,

Rendita: Euro 9.220,60; Indirizzo: Località Ferretto n. 18 Piano T

- Riferimento Lettera “B”: *Fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni* ad uso **“Silos e Locale tecnico”**

NCEU Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Part. n. 511, Categ. D/7,

Rendita: Euro 83,00; Indirizzo: Località Ferretto n. 18 Piano T

Mappale Terreno correlato all’immobile esecutato, Riferimento **Lettera: “A”**

(Falegnameria), Catasto Terreni Comune di Castiglione del Lago (PG), Foglio n. 1, Part. n. 198, Qualità: Ente Urbano, Superficie 4.820 mq

Mappale Terreno correlato all’immobile esecutato, Riferimento **Lettera: “B”**

(Silos e Locale tecnico), Catasto Terreni Comune di Castiglione del Lago (PG), Foglio n. 1, Part. n. 511, Qualità: Ente Urbano, Superficie 230 mq

grava sui diritti di proprietà spettanti a:

- [REDACTED]

È quindi **oggetto di Esecuzione immobiliare il diritto di piena proprietà di 1/1 sui beni immobili come sopra identificati ed intestati.**

15. ALLEGATI

n. 1) Comunicazioni e richieste atti

1.1 – Nomina del GE con Quesito di Stima in data 31/07/2024

1.2 – Accettazione incarico del 01/08/2024

1.3 – C.T.U., Raccomandata A.R. del 28/08/2024, comunicazione all'Esecutato, relativa all'inizio delle operazioni peritali fissate per il 16/09/2024, ore 14:30

1.4 – C.T.U., Raccomandata A.R. del 28/08/2024, comunicazione all'Esecutato, relativa all'inizio delle operazioni peritali fissate per il 16/09/2024, ore 14:30

1.5 – C.T.U., Raccomandata A.R. del 28/08/2024, comunicazione all'Esecutato, relativa all'inizio delle operazioni peritali fissate per il 16/09/2024, ore 14:30

1.6 – C.T.U., PEC del 28/08/2024, comunicazione inizio operazioni peritali all'Avv. Rosini, all'Avv. Melani, fissate per il 16/09/2024, ore 14:30

1.7 – C.T.U., PEC del 28/08/2024, comunicazione inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario, IVG, fissate per il 16/09/2024, ore 14:30

1.8 – C.T.U., Raccomandata A.R. e Avviso di Ricevimento del 06/09/2024, comunicazione all'Esecutato relativa all'inizio delle operazioni peritali fissate per il 16/09/2024, ore 14:30

1.9 – C.T.U., Raccomandata A.R. e Avviso di Ricevimento del 06/09/2024, comunicazione all'Esecutato relativa all'inizio delle operazioni peritali fissate per il 16/09/2024, ore 14:30

1.10 – C.T.U., Raccomandata A.R. e Avviso di Ricevimento del 10/09/2024,

comunicazione all'Esecutato relativa all'inizio delle operazioni peritali fissate per il 16/09/2024, ore 14:30

1.11 – C.T.U., PEC del 22/01/2025, invio mediante PEC al Comune di Castiglione del Lago di Istanza **“Domanda per l'accesso agli atti e documenti amministrativi” (Legge 241/90 e s. m. e i.)**, al fine di potere verificare ed ottenere copia delle eventuali pratiche edilizie presentate: Licenze edilizie, Concessioni Edilizie, D.IA., S.C.I.A., CILA, Concessioni Edilizie in Sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/85, 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, relativamente ai beni oggetto di esecuzione immobiliare (Protocollo di ingresso del Comune di Castiglione del Lago Rif. n. 0002307/2025)

1.12 – Comune di Castiglione del Lago, PEC del 11/02/2025, comunicazione esito ricerca delle pratiche edilizie richieste dal CTU con Istanza di Accesso Atti e Documenti amministrativi del 22/01/2025 e richiesta integrazione dell'Istanza mediante invio al Comune medesimo della ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria per la ricerca effettuata (Protocollo di uscita del Comune di Castiglione del Lago n. 0004349/2025)

1.13 – C.T.U., PEC del 12/02/2025, invio ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria (copia bonifico bancario) relativa alla richiesta di integrazione, Protocollo di uscita n. 0004349/2025, da parte del Comune di Castiglione del Lago (area Urbanistica e SUAPE, Unità accesso Atti) per l'invio della documentazione reperita (pratiche edilizie) al CTU

1.14 – Comune di Castiglione del Lago, PEC del 13/02/2025 (Protocollo di Uscita n. 0004780/2025), rilascio tramite PEC al CTU della Documentazione (copie digitalizzate) richiesta mediante Accesso Atti del CTU - Rif. 0002307/2025, Comune di Castiglione del Lago

1.15 – C.T.U., Istanza prodotta mediante PEC del 31/03/2025 presso il Comune di Castiglione del Lago – Servizio SUAPE, Settore Edilizia ed Urbanistica relativa a:
“Richiesta di integrazione delle Pratiche Edilizie inviate dal Comune di Castiglione del Lago, Servizio SUAPE, PEC Prot. uscita del Comune n. 0004780/2025 del 13/02/2025, in riferimento alla Istanza del CTU Rosati Laura, Prot. ingresso Comune n. 00002307/2025 (Proc. n. 173/20224 Esec. Imm. - Tribunale di Perugia)”

n. 2) Documentazione Catastale

2.1 – Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Visura catastale attuale per immobile, Foglio n. 1, Particella n. 198, Cat. D/1 (opificio: falegnameria)

2.2 – Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Visura catastale storica per immobile, Foglio n. 1, Particella n. 198, Cat. D/1 (opificio: falegnameria)

2.3 – Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Visura catastale attuale per immobile, Foglio n. 1, Particella n. 511, Cat. D/7 (fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni: silos e locale tecnico)

2.4 – Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Visura catastale storica per immobile, Foglio n. 1, Particella n. 511, Cat. D/7 (fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni: silos e locale tecnico)

2.5 – Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Accertamento della proprietà immobiliare urbana *“Elenco dei subalterni assegnati”*, Tipo mappale n. 295163 del 19/10/2012

2.6 – Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Planimetria

catastale (ultima planimetria in atti), Foglio n. 1, Particella n. 198, data di presentazione: 31/10/2012, dichiarazione Protocollo n. PG0305965, Piano Terra (falegnameria) e Piano Primo (uffici)

2.7 – Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Planimetria catastale (ultima planimetria in atti), Foglio n. 1, Particella n. 511, data di presentazione: 31/10/2012, dichiarazione Protocollo n. PG0305965, Piano Terra (silos e locale tecnico)

2.8 – Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Elaborato planimetrico (ultima planimetria in atti), Foglio n. 1, Particella n. 198, Particella n. 511, Protocollo n. PG0305965 del 31/10/2012, Dimostrazione grafica dei subalterni, Tipo Mappale n. 295163 del 19/10/2012

2.9 – Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Terreni, Estratto di mappa, Foglio n. 1, Particella n. 198, Particella n. 511

2.10 – Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Terreni, Visura catastale storica per immobile, Foglio n. 1, Particella n. 198, qualità: ENTE URBANO, superficie: 4.820 mq

2.11 – Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Terreni, Visura catastale storica per immobile, Foglio n. 1, Particella n. 511, qualità: ENTE URBANO, superficie: 230 mq

n. 3) Atto di provenienza degli immobili

3.1 – **Titolo di Proprietà: Atto di provenienza** dei beni oggetto di esecuzione forzata mediante pignoramento immobiliare: **Nota di trascrizione dell'Atto autenticato dal Dr. Giuseppe Ventura il 25 novembre 1984 Rep. n. 72529 reg.to in Perugia il 06.12.1984 al n. 4767, N. Reg. Generale 374, N. Reg. Part. 264 del 08/01/1985**

3.2 – Titolo di Proprietà: Atto di provenienza dei beni oggetto di esecuzione forzata mediante pignoramento immobiliare: **Nota di trascrizione dell'Atto tra vivi Mutamento di Denominazione o Ragione sociale** – Dati relativi al Titolo: **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23/02/2007 a rogito Notaio Sciarra Marco Ottaviano n. Repertorio 186247 trascritto in Perugia (PG) il 12/03/2007, N. Reg. Generale 8640, N. Reg. Particolare 5005: *La società***

[REDACTED], *ha mutato la propria denominazione o ragione sociale in [REDACTED]*

n. 4) Stato di Possesso degli immobili (Documentazione anagrafica)

4.1 – Contratto di Locazione di immobile ad uso artigianale

n. 5) Documentazione Ipotecaria

5.1 – Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ordinaria Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Part. n. 198 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 01/04/2025*)

5.2 – Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ordinaria Comune di Castiglione del Lago (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 1, Part. n. 511 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 01/04/2025*)

5.3 – Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ordinaria; Elenco sintetico delle formalità; Dati della Richiesta (Denominazione): **[REDACTED]**

[REDACTED]; Situazione aggiornamento periodo informatizzato dal 10/11/1992 al

01/04/2025, periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 09/11/1992

5.4 – Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Certificato Ipotecario Speciale Protocollo n. PG80630 del 16/07/2024 (Certificato n. PG 81398 anno 2024)

5.5 – Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Nota di Iscrizione, Registro Particolare n. 4956 del 11/08/2009, Registro Generale n. 22240, Repertorio n. 36524/5847 del 04/08/2009, Notaio Vitiello Miriam Rita sede Cortona (AR) - IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

5.6 – Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Nota di Iscrizione, Registro Particolare n. 3569 del 26/11/2012, Registro Generale n. 26382, Repertorio n. 19574/7949 del 23/11/2012, Notaio Cherubini Grazia sede Castiglione del Lago (PG) - IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

5.7 – Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Nota di Iscrizione, Registro Particolare n. 3848 del 05/11/2019, Registro Generale n. 26771, Repertorio n. 1776/2019 del 12/10/2019, Atto Giudiziario del Tribunale di Perugia – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5.8 – Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Nota di Iscrizione, Registro Particolare n. 14223 del 05/07/2024, Registro Generale n. 19134, Repertorio n. 1056/2024 del 05/06/2024, Atto Esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

n. 6) Documentazione ipocatastale/Relazione notarile

6.1 – Certificato Ipotecario Speciale Protocollo n. PG 80630 del 16/07/2024, Certificato n.ro PG 81398 anno 2024, Direzione Provinciale di Perugia Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, depositato presso Fascicolo Telematico in data 29/07/2024 ed integrato presso Fascicolo Telematico in data 04/09/2024

n. 7) Documentazione Edilizia

7.1 – Concessione Edilizia n. 49/85 del 08/07/1985, rilasciata in data 25/09/1985

7.2 – Autorizzazione di Variante per Opere in Corso del 29/06/1988, Prot. n. 1336 del 19/09/1988, alla Concessione Edilizia del 25/09/1985

7.3 – S.C.I.A. n. 0021522 del 31/07/2012 “Sostituzione di manto di copertura di fabbricati a destinazione artigianale attualmente costituito da lastre in eternit ed installazione di impianto fotovoltaico di potenza pari a 99,99 kWp circa Loc. Ferretto - Castiglione del Lago”

7.4 – Richiesta del CTU mediante PEC al Comune di Castiglione del Lago (SUAPE) di Integrazione delle pratiche edilizie inviate dal Servizio SUAPE – Urbanisti e Edilizia (Unità Accesso Atti), con PEC del 13/02/2025, Protocollo di uscita n. 0004780/2025, **per accertamento presenza di Titoli Autorizzativi relativi al silos uso falegnameria distinto al Foglio n. 1 Part. n. 511 e locale tecnico** annesso, oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare

7.5 – Comune di Castiglione del Lago, Estratto PRG vigente – Parte Strutturale: Tavola G.1 - Vincoli di Tutela paesaggistica e storico culturale; Tavola G.3 - Vincoli di Tutela Ambientale; Tavola PS.2.01 – Planimetria di Piano_Nord

n. 8) Documentazione fotografica

8.1 – Numero 22 foto a colori dell'esterno e dell'interno dei beni oggetto di

Procedura di Esecuzione, che nell'insieme costituiscono un **unico compendio immobiliare (Lotto n. 1)**, di seguito indicati con le **Lettere**:

- **Immobile Rif. Lettera “A”:** *Opificio*: immobile ad uso **Falegnameria** (Comune di Castiglione del Lago, Catasto Fabbricati, Loc. Ferretto n. 18, Foglio n. 1, Part. n. 198, P.T)
- **Immobile Rif. Lettera “B”:** *Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*: **Silos e Locale tecnico** strumentali e funzionali alla Falegnameria (Comune di Castiglione del Lago, Catasto Fabbricati, Loc. Ferretto n. 18, Foglio n. 1, Part. n. 511, P.T)

16. ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il CTU ha effettuato un primo accesso agli immobili pignorati in data 16/09/2024, alle ore 14:30, alla presenza dell'incaricato IVG, Custode Giudiziario.

Il CTU in tale data identificava i beni immobili oggetto di esecuzione forzata mediante pignoramento ed eseguiva il rilievo dei medesimi, effettuando foto sia dell'esterno che dell'interno degli stessi. Inoltre alcune misurazioni dei fabbricati eseguiti. In data 09/04/2025, ore 11:30, il CTU, dopo avere analizzato approfonditamente i titoli autorizzativi alla edificazione del compendio immobiliare corredati dei progetti, relazioni tecnica, tavole di progetto e grafici relativi ai beni immobili pignorati inviati mediante PEC in formato digitale al CTU dall'Ufficio tecnico Edilizia ed Urbanistica (SUAPE) del Comune di Castiglione del Lago, effettuava un secondo sopralluogo sul posto in Via Pieracci n. 18, Loc. Ferretto, Comune di Castiglione del Lago, al fine di effettuare ulteriori misurazioni e prendere meglio visione dell'interno ed esterno dei fabbricati interessati dalla presente Procedura.

17. EVENTUALE RICHIESTA DI SOSPENSIONE

Non vi è stata richiesta di sospensione

18. EVENTUALE RICHIESTA DI RINVIO DELL'UDIENZA

Non è stata effettuata istanza di proroga del CTU al G.E., né vi è stato rinvio dell'udienza.

19. RIEPILOGO LOTTI IN VENDITA

LOTTO N. 1:

DIRITTO DI PROPRIETÀ spettante a

- [REDACTED],
[REDACTED],

su un **compendio immobiliare** costituito da un **Opificio** adibito a **Falegnameria** artigianale e da **pertinenze strumentali e funzionali** al medesimo, quali un **Silos** e un **Locale tecnico** adiacenti e relativa area pertinenziale,
il tutto ubicato in Località Ferretto, Via Pieracci n. 18, Comune di Castiglione del Lago (Perugia).

LOTTO N. 1

Immobile Riferimento Lettera "A" (Falegnameria)

DIRITTO DI PROPRIETÀ spettante a [REDACTED],

su un immobile (Opificio) ad uso Falegnameria artigianale, distinta al P.T,
compresa l'area di pertinenza,
il tutto così distinto:

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG)

Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza (vani)	Dati di superficie: (mq)	Rendita Euro
A	1	198		D/1*				9.220,60

*D/1: Opifici

Immobile Riferimento Lettera "B" (Silos e Locale Tecnico)

DIRITTO DI PROPRIETÀ spettante a [REDACTED],

su un immobile (Fabbricato costruito per speciali esigenze di una attività industriale e non

suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) ad uso Silos e relativo Locale tecnico, distinti al P.T, compresa l'area di pertinenza, il tutto così distinto:								
Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG)								
Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza (vani)	Dati di superficie: (mq)	Rendita Euro
B	1	511		D/7**				83,00
**D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni								

Il terreno su cui insistono i manufatti oggetto di procedura di esecuzione immobiliare è distinto al Foglio n. 1, Particella n. 198 e Particella n. 511, in Zona di insediamenti esistenti recenti, prevalentemente residenziali.

Il complesso immobiliare pignorato dista dalla principale via di comunicazione, Raccordo Autostradale 6 Bettolle-Perugia, circa cinque chilometri, dall'uscita del quale è raggiungibile mediante SR n. 142 e SP n. 302 di Petrignano del Lago II Tratto, Via Pieracci, Frazione Ferretto.

Si tratta di località posta a nord del territorio comunale di Castiglione del Lago, ad una quota media sul livello del mare pari a circa 275 m, caratterizzata prevalentemente da campi coltivati a seminativi, oliveti, vigneti, vivai, con insediamenti abitativi sparsi.

Il centro cittadino dista circa nove chilometri.

Il Capoluogo di Provincia, Perugia, dista circa 40 km.

Si accede al compendio immobiliare eseguito dalla strada comunale Via Pieracci, una diramazione, in Località Ferretto, della principale SP n. 302 di Petrignano del Lago II tratto, che a sua volta si innesta sulla SR n. 142, che collega al centro storico di Castiglione del Lago.

Il complesso immobiliare è parzialmente recintato tramite recinzione in ca con sovrapposta ringhiera in metallo provvista di ampio cancello carrabile.

È contraddistinto dal civico n. 18.

- Riferimento Immobile Lettera “A”: Fabbricato ad uso Falegnameria

distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG), Foglio n. 1, Part. n. 198, Categ. D/1 (Opificio), Rendita: Euro 9.220,60; Indirizzo: Località Ferretto n. 18 Piano: T

L’opificio oggetto di pignoramento è costituito da tre principali corpi di fabbrica uso falegnameria artigianale, edificati, mediante successivi ampliamenti, in periodi differenti, in funzione delle crescenti necessità ed esigenze logistiche dell’attività produttiva svolta, nell’ambito della quale operano attualmente nove dipendenti.

È possibile individuare un nucleo centrale, edificato nei primi anni ’80, del quale sono stati, nel corso del tempo, eseguiti ampliamenti e ristrutturazioni, in funzione delle crescenti esigenze logistiche-produttive dell’attività di falegnameria in espansione.

L’opificio è dotato delle opportune pertinenze strumentali, silos e relativo locale tecnico necessario per lo stoccaggio degli scarti (trucioli di legno e polveri) prodotti nell’ambito delle varie fasi di produzione. Entrambe le pertinenze funzionali al manufatto sono adiacenti al capannone principale (in corrispondenza della parte anteriore del manufatto, lato ingresso posto a sud-ovest).

Il capannone, nel suo complesso, ha pianta di forma pressoché rettangolare, con i lati lunghi esposti a nord/est-sud/ovest, costituito da più corpi di fabbrica realizzati con materiali e tecnologie differenti, in funzione delle diverse attività cui sono destinati.

Il corpo di fabbrica principale è caratterizzato da struttura portante verticale in pilastri di ca e struttura portante orizzontale in travi di ca, solai in forati di laterizio, tamponatura verticale in laterizi, esternamente parzialmente intonacato, tetto a capanna con tegole marsigliesi e gronde in rame, accesso sul lato fronte mediante

porta metallica scorrevole di tipo coibentato. Tale manufatto è destinato prevalentemente alle attività di falegnameria. Collegati mediante aperture all'edificio principale sono stati successivamente costruiti ulteriori due corpi di fabbrica, con destinazioni di uso differenti.

Un secondo corpo di fabbrica posto lungo il lato lungo esposto a nord/est, avente caratteristiche strutturali simili al nucleo principale ed adibito a locali verniciatura e lucidatura dei prodotti.

Un terzo corpo di fabbrica posto sul retro del capannone preesistente ed in continuità con esso, realizzato con struttura portante in metallo, copertura a capanna in pannelli del tipo sandwich, sulla quale nel 2012 sono stati installati pannelli fotovoltaici complanari alla copertura.

Tale ultimo corpo di fabbrica è adibito a deposito del materiale lavorato (prodotti finiti).

L'opificio, al piano terra, ha pianta pressoché rettangolare, ove è effettuata la lavorazione, finitura, verniciatura/lucidatura, stoccaggio e deposito per il successivo trasporto e consegna dei prodotti finiti.

Il piano terra del capannone, falegnameria, ha una superficie commerciale di circa 1720 mq.

Sul lato fronte della falegnameria è posto un edificio, di pianta rettangolare, con struttura portante in ca, tetto a padiglione, manto di copertura in tegole marsigliesi, che funge al piano terra da ingresso, locale tecnico, spogliatoio, wc ed antibagno per gli addetti ai lavori.

Dal piano terra dell'edificio in oggetto, tramite scala in legno, si accede al piano primo, con destinazione di uso amministrativa (uffici), della superficie commerciale di circa 65 mq, speculare alla superficie commerciale del relativo piano terra ad uso

ingresso, locale tecnico, spogliatoio, antibagno e bagni.

Superficie commerciale del fabbricato uso Falegnameria al PT: 1.720 mq

Altezza media (misurata alla gronda) del fabbricato uso Falegnameria: 4,50 m

Superficie commerciale del fabbricato uso ingresso, locale tecnico, spogliatoio, bagni, antibagno al PT ed uso Uffici al P1: 130 mq

Altezza fabbricato uso ingresso, locale tecnico, spogliatoio, bagni, antibagno, PT: 2,20 m

Altezza fabbricato uso Uffici, P1: 2,20 m

Totale superficie commerciale Opificio (P. T-1): 1.850 mq

Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il compendio immobiliare esecutato comprende l'area pertinenziale scoperta posta sul lato fronte, a confine con la strada comunale, Via Pieracci.

L'area di pertinenza risulta in conglomerato bituminoso e recintata in corrispondenza dell'ingresso, ove insiste anche una cabina elettrica posta all'interno della proprietà esecutata (Particella. n. 198); sul lato retro del capannone l'area pertinenziale non è recintata, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di ghiaino e parzialmente in terreno naturale su superficie piana, con presenza di vegetazione spontanea.

In corrispondenza del lato retro del manufatto avviene il carico del materiale lavorato (prodotti finiti destinati alla consegna).

L'opificio è dotato di due manufatti pertinenziali e strumentali allo svolgimento delle attività di falegnameria, un **Silos** e relativo **Locale tecnico**

- Riferimento Immobile Lettera "B": Fabbricato ad uso Silos e Locale tecnico

distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago (PG), Foglio n. 1, Part. n. 511, Categ. D/7 Rendita: Euro 83,00; Indirizzo: Località Ferretto n. 18,

Piano T

Si tratta di pertinenze funzionali alle attività di falegnameria svolte all'interno del fabbricato.

Il silos, destinato allo stoccaggio dei trucioli, segatura e polveri di legno prodotti, è collegato alla falegnameria (Part. n. 198) mediante impianto di aspirazione di tale materiale di scarto.

Tale manufatto è realizzato in acciaio zincato, ha una altezza pari a m 12, un diametro di circa 5 m e una capacità pari a 140 mc, realizzato dalla ditta [REDACTED].

Il sistema di estrazione avviene tramite una coclea laterale. Collegato al silos in oggetto vi è un locale tecnico della superficie di circa 26 mq, ove è ubicata la caldaia.

Tale ultimo manufatto è realizzato con struttura portante in metallo, manto di copertura in pannelli di tipo sandwich e tamponatura laterale mediante pannelli del tipo sandwich, pavimento in battuto di cemento.

Ingresso al vano tecnico tramite apertura in pannelli del tipo sandwich.

Il silos e relativo annesso strumentale (locale tecnico) ove è ubicata la caldaia sono stati installati nell'anno 2006.

Entrambi i manufatti ad uso strumentale, che costituiscono di fatto, insieme al fabbricato *Falegnameria*, **un unico bene complesso** nell'ambito del quale gli uni sono funzionali e complementari all'altro, insistono sulla **Particella n. 511**, di forma pressoché triangolare, la quale è **distinta al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago (PG), Foglio n. 1, Superficie: 230 mq, qualità: ENTE URBANO**

Altezza Silos:

12 m

Cubatura Silos: 140 mc

Superficie commerciale Locale tecnico: 26 mq

Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

I beni immobili pignorati sono attualmente **occupati** con **titolo opponibile alla procedura** in forza di *Contratto di locazione di immobile ad uso artigianale*, della durata di anni sei a partire dal 01/04/2021 e termine al 31/03/2027 (rinnovabile automaticamente per ulteriori sei anni alla scadenza naturale salvo disdetta espressa con preavviso di almeno sei mesi comunicata con lettera raccomandata).

Confini del compendio immobiliare oggetto di esecuzione forzata:

Confini Immobile distinto al Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Part. n. 198 (Immobile Lettera A): stessa proprietà,

[REDACTED], Via Pieracci, salvo se altri

Confini Immobile distinto al Catasto Fabbricati, Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 1, Part. n. 511 (Immobile Lettera B): stessa proprietà,

[REDACTED], Via Pieracci, salvo se altri

La vendita avviene in un unico lotto al seguente prezzo base:

VALORE LOTTO N. 1 = € 531.615,00

Prezzo base: € 531.615,00

(Euro cinquecentotrentunomilaseicentoquindici//00)

Tanto si doveva riferire ad evasione del mandato ricevuto.

Assisi, lì 21/04/2025

Il C. T. U.

Dr. Agr. Laura Rosati