

**Geom. LUCA VERDOGLIAK**  
**Strada Tiberina Sud 21d – 06135 Perugia**  
**Tel. e Fax 07538581 – Cell. 3356651639**  
**e-mail: [lucavk@tecnoarea.net](mailto:lucavk@tecnoarea.net)**  
**PEC: [luca.verdogliak@geopec.it](mailto:luca.verdogliak@geopec.it)**

\* \* \* \* \*

## **TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

\* \* \* \* \*

Esecuzione Immobiliare n° 113/2018 R.G. Es. (già 168/2020)

**Promossa:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Creditore

Procedente

**contro:**

- [REDACTED] Esecutata

\* \* \* \* \*

### RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Elena Stramaccioni, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 4 Luglio 2021 nominava C.T.U. il sottoscritto Geom. Luca Verdogliak.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di "Bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" entro la data prevista, provvedendo prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti

di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, e previo accesso nell'immobile da valutare:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- 2) 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;

- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione - vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla

procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- 6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
  - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - d. eventuali cause in corso.
- 7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di

condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- 9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

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

Erariale;

- 10)a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)” con riferimento alla lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub. 2]; ad indicare la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione, e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- 11)A verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:
- 12)che risulti l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di

gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

14) a 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, bozza di Ordinanza di Divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di 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;

16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

17) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa



solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

18) in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

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

invii.

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato pdf) ed ulteriore copia in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di Ordinanza di vendita in cui avrebbero dovuto essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a 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):

- a) file contenente perizia, bozza Ordinanza di vendita, eventuale bozza di Ordinanza di divisione;
- b) eventuali allegati;
- c) file di fotografie dell'immobile (2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno);
- d) attestazione di aver proceduto all'invio di una copia alle parti indicate al punto 14;
- e) un secondo o terzo file con istanza di liquidazione documentata.

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di

quanto già depositato telematicamente.

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

Il G.E. disponeva che il C.T.U. intervenisse all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della Cancelleria.

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

La causa veniva rinviata dal G.E. per problemi di salute del sottoscritto all'Udienza del 12 Maggio 2022, alle ore 09:00.

Non Veniva nominato C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U., tramite comunicazione PEC all'Esecutato e al Procedente (All. 1/1-5), comunicava alle parti, la data e l'orario di accesso per poter svolgere le operazioni peritali presso i luoghi, in

Strada Provinciale 142, il tutto posto nel Comune di Passignano Sul Trasimeno (PG) loc. Castel Rigone alle ore 11:00.

In quella data insieme ad un collega ed al Sig. ██████████ delegato dalla Soc Esecutata (All. 2) veniva eseguito il sopralluogo alle 10 abitazioni con accessori del blocco 1 ed al ristorante del blocco 5 per i rilievi e gli accertamenti del caso; in quell'occasione al sottoscritto venivano consegnate le chiavi di accesso a tutte le abitazioni del Lotto 1 e di alcuni cancelli e cancellini, le stesse successivamente sono state consegnate dal sottoscritto al Custode in data 24/03/2022 durante un ulteriore accesso.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

I rilievi erano stati integrati e predisposti con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Passignano Sul Trasimeno (PG) (All. 3/1-4), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale – Agenzia delle Entrate di Perugia, l'Ufficio del Registro di Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

I rilievi venivano completati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo

scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

### **RELAZIONE PERITALE**

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)
  - 1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)
  - 2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)
  - 3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)
  - 4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI;
  - 4.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)
  - 5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)
  - 6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;

- 7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)
    - 7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
  - 8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)
    - 8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
  - 9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)
    - 9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
  - 10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
    - 10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;
  - 11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)
    - 11.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;
  - 12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)
    - 12.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE;
  - 13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)
    - 13.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
  - 14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)
    - 14.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;
    - 14.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;
- CONCLUSIONI.

\* \* \* \* \*

**1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)**

- 1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 113/2018 (già

168/2020) R.G. Es. (All. 4/1-6), notificato in data 16/07/2020 rep n° 1076 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 12/08/2020 ai n. Gen. 17495 n. Part. 11795, a favore di [REDACTED] con Sede in [REDACTED] contro [REDACTED] colpisce i beni immobili censiti:

**COMUNE DI PASSIGNANO SUL TRASIMENO (PG)**

**A) C.T. Foglio 36 p.IIa 611,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 457 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

I confini sono con proprietà [REDACTED] strada vicinale Bonella, salvo altri.

**B) C.T. Foglio 36 p.IIa 612,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 175 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

I confini sono con proprietà [REDACTED] strada vicinale Bonella, salvo altri.

**C) C.T. Foglio 36 p.IIa 613,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 175 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

I confini sono con proprietà [REDACTED] strada vicinale Bonella, salvo altri.

**D) C.T. Foglio 36 p.IIa 614,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 175 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

*I confini sono con proprietà [REDACTED] strada vicinale Bonella, salvo altri.*

**E) C.T. Foglio 36 p.IIa 615,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 180 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

*I confini sono con proprietà [REDACTED] strada vicinale Bonella, salvo altri.*

**F) C.T. Foglio 36 p.IIa 616,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 180 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

*I confini sono con proprietà [REDACTED] strada vicinale Bonella, salvo altri.*

**G) C.T. Foglio 36 p.IIa 617,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 180 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

*I confini sono con proprietà [REDACTED] strada vicinale Bonella, salvo altri.*

**H) C.T. Foglio 36 p.IIa 618,**



**PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE**

*Ente Urbano – Mq 170 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

*I confini sono con proprietà [REDACTED] strada vicinale Bonella, salvo altri.*

**I) C.T. Foglio 36 p.IIa 619,**

**PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE**

*Ente Urbano – Mq 170 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

*I confini sono con proprietà [REDACTED] strada vicinale Bonella, salvo altri.*

**J) C.T. Foglio 36 p.IIa 620,**

**PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE**

*Ente Urbano – Mq 1.010 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

*I confini sono con proprietà [REDACTED] strada vicinale Bonella, salvo altri.*

**K) C.T. Foglio 36 p.IIa 575,**

**PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE**

*Ente Urbano – Mq 144 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

*I confini sono con proprietà [REDACTED] salvo altri.*

I beni immobili sopra descritti A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K) in catasto sono attualmente in Partita 1 (Ente Urbano) ma in base agli atti ed ai documenti Ipcatastali sono di proprietà di:

- **L'ESECUTATA,** [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà.

Si allegano: la Vax catastale (All. 5), elaborato planimetrico ed elenco subalterni della p.Illa 583 (interessata da precedente pignoramento) con evidenziata la porzione occupata dal ristorante (All. 6/1-3), visure catastali degli immobili A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K) (All. 7/1-55);

-----

Si specifica, che tutte le U.I. Sopra descritte non sono Censite al Catasto Fabbricati, di conseguenza le stesse sono prive di planimetrie catastali e di rendita e andranno quindi accatastate all'A.d.E..

Si evidenzia inoltre che la particella n° 575 (ristorante) inserita in un edificio di maggiori dimensioni, ha un'estensione più vasta di quanto riportato sulla mappa catastale (VAX) e nell'elaborato planimetrico già redatto relativo alla sola p.Illa 583 (All. 6/1-3), infatti il piccolo portico d'ingresso al P.T., i bagni e la cucina al P.S. vanno ad occupare una parte della particella n° 583 sub 27 (Bene Comune Non Censibile - Già pignorata ed oggetto dell'originaria Procedura di Esecuzione n° 113/2018) che andrà frazionata e fusa con la P.Illa 575; la stessa U.I. n° 583 sub 27 è comune comunque solo alle U.I. della stessa proprietà Esecutata [REDACTED]

\* \* \* \* \*

## **2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)**

### **2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

**Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)** Le unità immobiliari

oggetto di pignoramento ubicate in campagna, lungo la strada Provinciale n° 142, loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG) sono situate appena fuori dell'abitato di Castel Rigone nella nuova zona Residenziale collinare e panoramica, con i servizi principali posti a circa 800 metri.

Le Unità Immobiliari sono di tipo a schiera ed inserite all'interno di un edificio di più ampia estensione, isolato ma limitrofo al borgo residenziale recentemente realizzato dalla società esecutata.

Il fabbricato **(che costituisce lo stralcio funzionale Blocco 1 di lottizzazione)** edificato tra gli anni 2006/2012, non ancora terminato è attualmente costituito da n° 10 unità immobiliari a destinazione residenziale.

Gli accessi alle Singole Unità Immobiliari oggetto di Esecuzione sono posti lungo la viabilità di lottizzazione attualmente senza nome.

La strada più semplice per accedere all'edificio ubicato lungo la strada provinciale n° 142, dal Raccordo Autostradale Perugia-Bettolle, è quella di uscire all'altezza di Torricella, prendere Via Perugina, girare per la Strada Provinciale n° 142 e percorrerla per circa 5 Km.

Il fabbricato con struttura portante in Cemento Armato, tamponature con blocchi termici isolanti e finitura in pietra a facciavista, è costituito da solaio intermedio tra terra e primo con struttura in legno, pianelle e soletta in Cls, e da copertura con tetto inclinato a capanna su vari livelli, con struttura in legno e pianelle, soletta in Cls., pacchetto isolante ventilato e rivestimento in coppi e tegole.

L'edificio seppur di recente costruzione ma con i lavori non completati,

si presenta in condizioni mediocri a causa soprattutto dell'abbandono in cui versa da circa 8/9 anni, lo stesso è costituito complessivamente da n° 10 Unità Immobiliari con quote d'ingresso sfalsate che seguono l'andamento inclinato del terreno, destinate ad abitazioni che si sviluppano ai Piani Terra e Primo.

Le facciate del palazzo sono rifinite in parte con intonaco e tinteggio ed in parte con muratura in pietra facciavista.

(Foto n° 100-101-102-103).

L'immobile, è dotato delle linee degli impianti di riscaldamento e condizionamento autonomi, ma è totalmente privo di caldaie e condizionatori.

L'assenza di tutti i discendenti dei tetti e l'assenza totale di manutenzione delle griglie di raccolta acque, è causa di continue incontrollate infiltrazioni e dilavamenti lungo le pareti esterne dell'edificio che presumibilmente sono causa dei lievi movimenti e assestamenti della struttura successivamente descritti ed evidenziati.

**Al momento non risultano completati i collegamenti con le utenze: Gas, Idriche, Elettriche, Telefoniche e Fognarie.**

**Il Comune di Passignano Sul Trasimeno in data 22/07/2021 ha emesso l'ordinanza n° 64 (All. 8/1-3), di sospensione immediata dei lavori relativi agli stralci funzionali 1 (oggetto della presente), 2 e 5 (oggetto della presente) per il mancato rinnovo della Fidejussione come da convenzione del 21/06/2005, per il mancato completamento delle opere infrastrutturali e per la mancanza di nomina del Nuovo Direttore dei Lavori.**

Il fabbricato è accessibile autonomamente e separatamente per ciascuna tipologia di proprietà, lo stesso si sviluppa su un piano terra ed un piano primo sfalsati; le unità immobiliari oggetto di pignoramento A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J) sono dotate di accesso autonomo direttamente dalla viabilità di lottizzazione e sono di seguito descritte.

**A)** L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 611**) è posta ai Piani Terra e Primo, la corte esclusiva che circonda l'U.I. è accessibile tramite un Cancellino pedonale ed un Cannello Carrabile ambedue in ferro battuto grigio, dalla corte tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del lotto si accede all'interno dell'alloggio.

L'abitazione è costituita da:

al piano terra - corte esclusiva, ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo;

al piano primo – disimpegno, due camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un terrazzo e due balconi.

Per quanto riguarda le finiture: la corte in parte è pavimentata in klinker grigio, in parte in blocchetti di cemento marroni ed in parte lasciata a terra, la recinzione costituita da muretto e ringhiera in ferro battuto è presente solamente anteriormente sul lato lungo la viabilità di lottizzazione ed è totalmente assente lungo il resto dei confini; il piano terra è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a ml 1,25 con piastrelle

10x10 bianche, la cucina è dotata di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,70 con piastrelle chiare, le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in ceramica; la scala di collegamento è rivestita in travertino chiaro, le camere del piano primo sono pavimentate in parquet, il disimpegno è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore marroncino chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a fino a ml 1,35 e ml 1,85 in corrispondenza della vasca con piastrelle rosa; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno; il terrazzo ed i balconi sono pavimentati in klinker di colore grigio chiaro e travertino nella parte terminale, gli stessi sono dotati di balaustre in ferro battuto di colore grigio.

Le finestre con doppio vetro sono in legno di colore marrone, come gli scuri, non sono state installate le porte interne, l'altezza utile interna al piano terra è di ml 2,70 mentre al piano primo va da  $h_{min}= 2,80$  ml ad  $h_{max}= 4,05$ . (Foto n° 104-105-106-107-108-109-110-111-112-113)

L'appartamento è solo predisposto all'installazione finale degli impianti: elettrico, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, riscaldamento e di climatizzazione.

Gli impianti non sono funzionanti, **non** sono stati installati i cavi degli impianti elettrici ed elettronici, i quadri elettrici, gli interruttori e le prese, l'antenna, la caldaia, la macchina esterna e gli split della climatizzazione.

Al piano terra sono presenti lungo le tamponature evidenti tracce di umidità di risalita, ci sono inoltre presenti segni di infiltrazione in

corrispondenza del terrazzo del piano primo, si evidenziano anche microlesioni dovute al parziale scollamento tra la struttura portante e la tamponatura esterna, la porta finestra della cucina è rovinata e da sostituire, lo scuro è stato divelto.

Al piano primo si evidenziano anche alcune microlesioni di assestamento sulla tamponatura esterna ed il licenziamento tra la tamponatura e la cortina di finitura a facciavista, il parquet a causa dell'umidità si è sollevato in più punti.

In generale gli scuri sono gravemente ammalorati soprattutto quelli verso sud, andrebbero sostituiti integralmente o comunque seriamente manutentati.

I balconi presentano evidenti segni di infiltrazione ed il distacco in alcuni punti del cemento in corrispondenza dei ferri sottostanti, le pareti presentano segni di dilavamento e muffe.

L'Unità Immobiliare **non** è stata completata, **non** è stato fatto il collaudo statico, **non** è censita al Catasto Fabbricati, **non** sono stati effettuati gli allacci delle utenze gas, elettrica, idrica, fognaria e telefonica, la stessa **non** è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

**B)** L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 612**) è posta ai Piani Terra e Primo, la corte esclusiva è posizionata sui lati anteriore e posteriore dell'U.I., la stessa è accessibile sul lato anteriore tramite un Cancellino pedonale ed un Cancellino Carrabile ambedue in ferro battuto grigio, dalla corte tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del lotto si accede all'interno

dell'alloggio.

L'abitazione è costituita da:

al piano terra - corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo;

al piano primo – disimpegno, due camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un terrazzo e due balconi.

Per quanto riguarda le finiture: la corte in parte è pavimentata in klinker grigio, in parte in blocchetti di cemento marroni ed in parte lasciata a terra, la recinzione costituita da muretto e ringhiera in ferro battuto è presente solamente anteriormente sul lato lungo la viabilità di lottizzazione e lungo il confine con la part. 613 (U.I. C) ed è totalmente assente lungo il resto dei confini; il piano terra è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a ml 1,25 con piastrelle 10x10 bianche, la cucina è dotato di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,70 con piastrelle chiare, le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in ceramica; la scala di collegamento è rivestita in travertino chiaro, le camere del piano primo sono pavimentate in parquet, il disimpegno è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore marroncino chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a fino a ml 1,35 e ml 1,85 in corrispondenza della vasca con piastrelle rosa; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno; il terrazzo ed i



balconi sono pavimentati in klinker di colore grigio chiaro e travertino nella parte terminale, gli stessi sono dotati di balaustre in ferro battuto di colore grigio.

Le finestre con doppio vetro sono in legno di colore marrone, come gli scuri, non sono state installate le porte interne, l'altezza utile interna al piano terra è di ml 2,70 mentre al piano primo va da hmin= 2,80 ml ad hmax= 4,05. (Foto n° 114-115-116-117-118-119-120-121-122-123)

L'appartamento è solo predisposto all'installazione finale degli impianti: elettrico, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, riscaldamento e di climatizzazione.

Gli impianti non sono funzionanti, **non** sono stati installati i quadri elettrici, gli interruttori e le prese, l'antenna, la caldaia, la macchina esterna e gli split della climatizzazione.

Al piano terra sono presenti lungo le tamponature evidenti tracce di umidità di risalita.

Al piano primo si evidenziano anche alcune microlesioni di assestamento sulla tamponatura esterna, c'è una grave infiltrazione lungo la colonna di esalazione del bagno del piano terra, il parquet a causa dell'umidità si è sollevato in più punti.

In generale gli scuri sono gravemente ammalorati soprattutto quelli verso sud, andrebbero sostituiti integralmente o comunque seriamente mantenuti.

I balconi presentano evidenti segni di infiltrazione ed il distacco in alcuni punti del cemento in corrispondenza dei ferri sottostanti, le pareti presentano segni di dilavamento e muffe.

L'Unità Immobiliare **non** è stata completata, **non** è stato fatto il collaudo statico, **non** è censita al Catasto Fabbricati, **non** sono stati effettuati gli allacci delle utenze gas, elettrica, idrica, fognaria e telefonica, la stessa **non** è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

**C)** L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 613**) è posta ai Piani Terra e Primo, la corte esclusiva è posizionata sui lati anteriore e posteriore dell'U.I., la stessa è accessibile sul lato anteriore tramite un Cancellino pedonale ed un Cannello Carrabile ambedue in ferro battuto grigio, dalla corte tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del lotto si accede all'interno dell'alloggio.

L'abitazione è costituita da:

al piano terra - corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo;

al piano primo – disimpegno, due camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un terrazzo e due balconi.

Per quanto riguarda le finiture: la corte in parte è pavimentata in klinker grigio, in parte in blocchetti di cemento marroni ed in parte lasciata a terra, la recinzione costituita da muretto e ringhiera in ferro battuto è presente solamente anteriormente sul lato lungo la viabilità di lottizzazione e lungo il confine con le part.ile 612 (U.I. B) e 614 (U.I. D) ed è totalmente assente lungo il resto dei confini; il piano terra è

pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a ml 1,25 con piastrelle 10x10 bianche, la cucina è dotata di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,70 con piastrelle chiare, le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in ceramica; la scala di collegamento è rivestita in travertino chiaro, le camere del piano primo sono pavimentate in parquet, il disimpegno è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore marroncino chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a fino a ml 1,35 e ml 1,85 in corrispondenza della vasca con piastrelle rosa; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno; il terrazzo ed i balconi sono pavimentati in klinker di colore grigio chiaro e travertino nella parte terminale, gli stessi sono dotati di balaustre in ferro battuto di colore grigio.

Le finestre con doppio vetro sono in legno di colore marrone, come gli scuri, non sono state installate le porte interne, l'altezza utile interna al piano terra è di ml 2,70 mentre al piano primo va da  $h_{min}= 2,80$  ml ad  $h_{max}= 4,05$  (Foto n° [124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135](#)),

L'appartamento è solo predisposto all'installazione finale degli impianti: elettrico, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, riscaldamento e di climatizzazione.

Gli impianti non sono funzionanti, **non** sono stati installati: l'antenna, la caldaia, la macchina esterna e gli split della climatizzazione.

Al piano terra sono presenti lungo le tamponature evidenti e gravi

tracce di umidità di risalita, nel bagno c'è una grave infiltrazione lungo la colonna di esalazione, si evidenziano anche lesioni di assestamento dovute al parziale scollamento tra la struttura portante e la tamponatura esterna.

Al piano primo si evidenziano lesioni di assestamento dovute al parziale scollamento tra la struttura portante e la tamponatura esterna, c'è una grave infiltrazione lungo la colonna di esalazione del bagno del piano terra, il parquet a causa dell'umidità si è sollevato in più punti.

In generale gli scuri sono gravemente ammalorati soprattutto quelli verso sud, andrebbero sostituiti integralmente o comunque seriamente mantenuti.

I balconi presentano evidenti segni di infiltrazione ed il distacco in alcuni punti del cemento in corrispondenza dei ferri sottostanti, le pareti presentano segni di dilavamento e muffe.

L'Unità Immobiliare **non** è stata completata, **non** è stato fatto il collaudo statico, **non** è censita al Catasto Fabbricati, **non** sono stati effettuati gli allacci delle utenze gas, elettrica, idrica, fognaria e telefonica, la stessa **non** è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

**D)** L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 614**) è posta ai Piani Terra e Primo, la corte esclusiva è posizionata sui lati anteriore e posteriore dell'U.I., la stessa è accessibile sul lato anteriore tramite un Cancellino pedonale ed un Cancellino Carrabile ambedue in ferro battuto grigio, dalla corte tramite un portoncino

blindato uguale per tutti gli appartamenti del lotto si accede all'interno dell'alloggio.

L'abitazione è costituita da:

al piano terra - corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo;

al piano primo – disimpegno, tre camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un bagno senza finestra, con doccia (predisposto per w.c, bidet e lavabo), tre balconi.

Per quanto riguarda le finiture: la corte in parte è pavimentata in klinker grigio, in parte in blocchetti di cemento marroni ed in parte lasciata a terra, la recinzione costituita da muretto e ringhiera in ferro battuto è presente solamente anteriormente sul lato lungo la viabilità di lottizzazione e lungo il confine con le part.lla 613 (U.I. C) e 615 (U.I. E) ed è totalmente assente lungo il resto dei confini; il piano terra è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a ml 1,25 con piastrelle 10x10 bianche, la cucina è dotato di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,70 con piastrelle chiare, le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in ceramica; la scala di collegamento è rivestita in travertino chiaro, le camere del piano primo sono pavimentate in parquet, il disimpegno è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore marroncino chiaro, il bagno con finestra è pavimentato e rivestito fino a fino a ml 1,35 e ml 1,85 in

corrispondenza della vasca con piastrelle di colore rosa, il bagno senza finestra è pavimentato e rivestito fino a fino a ml 1,20 e ml 2,10 in corrispondenza della doccia con piastrelle di colore bianco ; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno; il terrazzo ed i balconi sono pavimentati in klinker di colore grigio chiaro e travertino nella parte terminale, gli stessi sono dotati di balaustre in ferro battuto di colore grigio.

Le finestre con doppio vetro sono in legno di colore marrone, come gli scuri, non sono state installate le porte interne, l'altezza utile interna al piano terra è di ml 2,70 mentre al piano primo va da hmin= 2,80 ml ad hmax= 4,05 (Foto n° [136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147](#)),

L'appartamento è solo predisposto all'installazione finale degli impianti: elettrico, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, riscaldamento e di climatizzazione.

Gli impianti non sono funzionanti, **non** sono stati installati: l'antenna, la caldaia, la macchina esterna e gli split della climatizzazione.

Al piano terra sono presenti lungo le tamponature alcune tracce di umidità di risalita, nel bagno c'è una grave infiltrazione lungo la colonna di esalazione, si evidenziano anche lesioni di assestamento dovute al parziale scollamento tra la struttura portante e la tamponatura esterna.

Al piano primo si evidenziano lesioni di assestamento dovute al parziale scollamento tra la struttura portante e la tamponatura esterna, ci sono gravi infiltrazioni lungo la colonna di esalazione del

bagno del piano terra, dal tetto e dai balconi, il parquet a causa dell'umidità si è sollevato in più punti.

In generale gli scuri sono gravemente ammalorati soprattutto quelli verso sud, andrebbero sostituiti integralmente o comunque seriamente manutentati.

I balconi presentano evidenti segni di infiltrazione ed il distacco in alcuni punti del cemento in corrispondenza dei ferri sottostanti, le pareti presentano segni di dilavamento e muffe.

L'Unità Immobiliare **non** è stata completata, **non** è stato fatto il collaudo statico, **non** è censita al Catasto Fabbricati, **non** sono stati effettuati gli allacci delle utenze gas, elettrica, idrica, fognaria e telefonica, la stessa **non** è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

**E)** L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 615**) è posta ai Piani Terra e Primo, la corte esclusiva è posizionata sui lati anteriore e posteriore dell'U.I., la stessa è accessibile sul lato anteriore tramite un Cancellino pedonale ed un Cancellino Carrabile ambedue in ferro battuto grigio, dalla corte tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del lotto si accede all'interno dell'alloggio.

L'abitazione è costituita da:

al piano terra - corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo;

al piano primo – disimpegno, tre camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un bagno senza finestra, con doccia (predisposto per w.c, bidet e lavabo), tre balconi.

Per quanto riguarda le finiture: la corte in parte è pavimentata in klinker grigio, in parte in blocchetti di cemento marroni ed in parte lasciata a terra, la recinzione costituita da muretto e ringhiera in ferro battuto è presente solamente anteriormente sul lato lungo la viabilità di lottizzazione e lungo il confine con le part.ile 614 (U.I. D) e 616 (U.I. F) ed è totalmente assente lungo il resto dei confini; il piano terra è pavimentato con piastrelle in ceramica 15x30 di colore chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a ml 1,25 con piastrelle 10x10 bianche, la cucina è dotato di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,70 con piastrelle chiare, le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in ceramica; la scala di collegamento è rivestita in travertino chiaro, le camere del piano primo sono pavimentate in parquet, il disimpegno è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore marroncino chiaro, il bagno con finestra è pavimentato e rivestito fino a fino a ml 1,35 e ml 1,85 in corrispondenza della vasca con piastrelle di colore rosa, il bagno senza finestra è pavimentato e rivestito fino a fino a ml 1,20 e ml 2,10 in corrispondenza della doccia con piastrelle di colore bianco; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno; il terrazzo ed i balconi sono pavimentati in klinker di colore grigio chiaro e travertino nella parte terminale, gli stessi sono dotati di balaustre in ferro battuto di colore grigio.



Le finestre con doppio vetro sono in legno di colore marrone, come gli scuri, non sono state installate le porte interne, l'altezza utile interna al piano terra è di ml 2,70 mentre al piano primo va da hmin= 2,80 ml ad hmax= 4,05 (Foto n° 148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159),

L'appartamento è solo predisposto all'installazione finale degli impianti: elettrico, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, riscaldamento e di climatizzazione.

Gli impianti non sono funzionanti, **non** sono stati installati: l'antenna, la caldaia, la macchina esterna e gli split della climatizzazione.

Al piano terra, si evidenziano lievi lesioni di assestamento dovute al parziale scollamento tra la struttura portante e la tamponatura esterna.

Al piano primo si evidenziano lievi lesioni di assestamento dovute al parziale scollamento tra la struttura portante e la tamponatura esterna, c'è un'infiltrazione lungo la colonna di esalazione del bagno del piano terra, il parquet a causa dell'umidità si è sollevato in più punti.

In generale gli scuri sono gravemente ammalorati soprattutto quelli verso sud, andrebbero sostituiti integralmente o comunque seriamente mantenuti.

I balconi presentano evidenti segni di infiltrazione ed il distacco in alcuni punti del cemento in corrispondenza dei ferri sottostanti, le pareti presentano segni di dilavamento e muffe.

L'Unità Immobiliare **non** è stata completata, **non** è stato fatto il

collaudo statico, **non** è censita al Catasto Fabbricati, **non** sono stati effettuati gli allacci delle utenze gas, elettrica, idrica, fognaria e telefonica, la stessa **non** è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

**F)** L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 616**) è posta ai Piani Terra e Primo, la corte esclusiva è posizionata sui lati anteriore e posteriore dell'U.I., la stessa è accessibile sul lato anteriore tramite un Cancellino pedonale ed un Cancellino Carrabile ambedue in ferro battuto grigio, dalla corte tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del lotto si accede all'interno dell'alloggio.

L'abitazione è costituita da:

al piano terra - corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo;

al piano primo – disimpegno, due camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un terrazzo e due balconi.

Per quanto riguarda le finiture: la corte in parte è pavimentata in klinker grigio, in parte in blocchetti di cemento marroni ed in parte lasciata a terra, la recinzione costituita da muretto e ringhiera in ferro battuto è presente solamente anteriormente sul lato lungo la viabilità di lottizzazione e lungo il confine con le part.ile 615 (U.I. E) e 617 (U.I. G) ed è totalmente assente lungo il resto dei confini; il piano terra è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore chiaro, il bagno

è pavimentato e rivestito fino a ml 1,25 con piastrelle 10x10 gialle, la cucina è dotata di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,70 con piastrelle chiare, le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in ceramica; la scala di collegamento è rivestita in travertino chiaro, le camere del piano primo sono pavimentate in parquet, il disimpegno è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore marroncino chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a fino a ml 1,35 e ml 1,85 in corrispondenza della vasca con piastrelle rosa; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno; il terrazzo ed i balconi sono pavimentati in klinker di colore grigio chiaro e travertino nella parte terminale, gli stessi sono dotati di balaustre in ferro battuto di colore grigio.

Le finestre con doppio vetro sono in legno di colore marrone, come gli scuri, non sono state installate le porte interne, l'altezza utile interna al piano terra è di ml 2,70 mentre al piano primo va da  $h_{min}= 2,80$  ml ad  $h_{max}= 4,05$ . (Foto n° 160-161-162-163-164-165-166-167-168-169).

L'appartamento è solo predisposto all'installazione finale degli impianti: elettrico, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, riscaldamento e di climatizzazione.

Gli impianti non sono funzionanti, **non** sono stati installati: l'antenna, la caldaia, la macchina esterna e gli split della climatizzazione.

Al piano terra si evidenziano lievi microlesioni di assestamento sulla tamponatura esterna.

Al piano primo si evidenziano microlesioni di assestamento sulla

tamponatura esterna, c'è una grave infiltrazione lungo la colonna della canna fumaria del piano terra, il parquet a causa dell'umidità si è sollevato in più punti.

In generale gli scuri sono gravemente ammalorati soprattutto quelli verso sud, andrebbero sostituiti integralmente o comunque seriamente mantenuti.

I balconi presentano evidenti segni di infiltrazione ed il distacco in alcuni punti del cemento in corrispondenza dei ferri sottostanti, le pareti presentano segni di dilavamento e muffe.

L'Unità Immobiliare **non** è stata completata, **non** è stato fatto il collaudo statico, **non** è censita al Catasto Fabbricati, **non** sono stati effettuati gli allacci delle utenze gas, elettrica, idrica, fognaria e telefonica, la stessa **non** è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

**G)** L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 617**) è posta ai Piani Terra e Primo, la corte esclusiva è posizionata sui lati anteriore e posteriore dell'U.I., la stessa è accessibile sul lato anteriore tramite un Cancellino pedonale ed un Cancellino Carrabile ambedue in ferro battuto grigio, dalla corte tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del lotto si accede all'interno dell'alloggio.

L'abitazione è costituita da:

al piano terra - corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di

accesso al piano primo;

al piano primo – disimpegno, due camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un terrazzo e due balconi. Per quanto riguarda le finiture: la corte in parte è pavimentata in klinker grigio, in parte in blocchetti di cemento marroni ed in parte lasciata a terra, la recinzione costituita da muretto e ringhiera in ferro battuto è presente solamente anteriormente sul lato lungo la viabilità di lottizzazione e lungo il confine con le part.ile 616 (U.I. F) e 618 (U.I. H) ed è totalmente assente lungo il resto dei confini; il piano terra è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a ml 1,25 con piastrelle 10x10 beige, la cucina è dotato di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,70 con piastrelle chiare, le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in ceramica; la scala di collegamento è rivestita in travertino chiaro, le camere del piano primo sono pavimentate in parquet, il disimpegno è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore marroncino chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a fino a ml 1,35 e ml 1,85 in corrispondenza della vasca con piastrelle marroncino chiaro; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno; il terrazzo ed i balconi sono pavimentati in klinker di colore grigio chiaro e travertino nella parte terminale, gli stessi sono dotati di balaustre in ferro battuto di colore grigio.

Le finestre con doppio vetro sono in legno di colore marrone, come gli scuri, non sono state installate le porte interne, l'altezza utile interna al

piano terra è di ml 2,70 mentre al piano primo va da hmin= 2,80 ml ad hmax= 4,05 (Foto n° 170-171-172-173-174-175-176-177-178-179).

L'appartamento è solo predisposto all'installazione finale degli impianti: elettrico, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, riscaldamento e di climatizzazione.

Gli impianti non sono funzionanti, **non** sono stati installati: l'antenna, la caldaia, la macchina esterna e gli split della climatizzazione.

Al piano terra sono presenti lungo le tamponature evidenti e gravi tracce di umidità di risalita, nel bagno c'è una leggera infiltrazione lungo la colonna di esalazione, tra la cucina ed il soggiorno c'è un'evidente infiltrazione proveniente dal terrazzo sovrastante, si evidenziano anche sensibili lesioni di assestamento dovute al parziale scollamento tra la struttura portante e la tamponatura esterna.

Al piano primo si evidenziano lesioni di assestamento dovute al parziale scollamento tra la struttura portante e la tamponatura esterna, il parquet a causa dell'umidità si è sollevato in più punti.

In generale gli scuri sono gravemente ammalorati soprattutto quelli verso sud, andrebbero sostituiti integralmente o comunque seriamente manutentati.

I balconi presentano evidenti segni di infiltrazione ed il distacco in alcuni punti del cemento in corrispondenza dei ferri sottostanti, le pareti presentano segni di dilavamento e muffe.

L'Unità Immobiliare **non** è stata completata, **non** è stato fatto il collaudo statico, **non** è censita al Catasto Fabbricati, **non** sono stati effettuati gli allacci delle utenze gas, elettrica, idrica, fognaria e

telefonica, la stessa **non** è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

**H)** L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 618**) è posta ai Piani Terra e Primo, la corte esclusiva è posizionata sui lati anteriore e posteriore dell'U.I., la stessa è accessibile sul lato anteriore tramite un Cancellino pedonale ed un Cannello Carrabile ambedue in ferro battuto grigio, dalla corte tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del lotto si accede all'interno dell'alloggio.

L'abitazione è costituita da:

al piano terra - corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo;

al piano primo – disimpegno, due camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un terrazzo e due balconi.

Per quanto riguarda le finiture: la corte in parte è pavimentata in klinker grigio, in parte in blocchetti di cemento marroni ed in parte lasciata a terra, la recinzione costituita da muretto e ringhiera in ferro battuto è presente solamente anteriormente sul lato lungo la viabilità di lottizzazione e lungo il confine con le part.ile 617 (U.I. G) e 619 (U.I. I) ed è totalmente assente lungo il resto dei confini; il piano terra è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a ml 1,25 con piastrelle 10x10 rosse, la cucina è dotato di una piccola porzione di rivestimento che copre la

parete da ml 0,80 a ml 1,70 con piastrelle chiare, le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in ceramica; la scala di collegamento è rivestita in travertino chiaro, le camere del piano primo sono pavimentate in parquet, il disimpegno è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore marroncino chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a fino a ml 1,35 e ml 1,85 in corrispondenza della vasca con piastrelle beige; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno; il terrazzo ed i balconi sono pavimentati in klinker di colore grigio chiaro e travertino nella parte terminale, gli stessi sono dotati di balaustre in ferro battuto di colore grigio.

Le finestre con doppio vetro sono in legno di colore marrone, come gli scuri, non sono state installate le porte interne, l'altezza utile interna al piano terra è di ml 2,70 mentre al piano primo va da  $h_{min}= 2,80$  ml ad  $h_{max}= 4,05$  (Foto n° [180-181-182-183-184-15-186-187-188-189](#)).

L'appartamento è solo predisposto all'installazione finale degli impianti: elettrico, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, riscaldamento e di climatizzazione.

Gli impianti non sono funzionanti, **non** sono stati installati: l'antenna, la caldaia, la macchina esterna e gli split della climatizzazione.

Al piano terra, nel bagno c'è una leggera infiltrazione lungo la colonna di esalazione.

Al piano primo c'è un'infiltrazione lungo la colonna di esalazione del bagno del piano terra, il pavimento del terrazzo si è sollevato in vari punti causando infiltrazioni all'interno di una camera, il parquet a



causa dell'umidità si è sollevato in più punti.

In generale gli scuri sono gravemente ammalorati soprattutto quelli verso sud, andrebbero sostituiti integralmente o comunque seriamente mantenuti.

I balconi presentano evidenti segni di infiltrazione ed il distacco in alcuni punti del cemento in corrispondenza dei ferri sottostanti, le pareti presentano segni di dilavamento e muffe.

L'Unità Immobiliare **non** è stata completata, **non** è stato fatto il collaudo statico, **non** è censita al Catasto Fabbricati, **non** sono stati effettuati gli allacci delle utenze gas, elettrica, idrica, fognaria e telefonica, la stessa **non** è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

I) L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 619**) è posta ai Piani Terra e Primo, la corte esclusiva è posizionata sui lati anteriore e posteriore dell'U.I., la stessa è accessibile sul lato anteriore tramite un Cancellino pedonale ed un Cancellino Carrabile ambedue in ferro battuto grigio, dalla corte tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del lotto si accede all'interno dell'alloggio.

L'abitazione è costituita da:

al piano terra - corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo;

al piano primo – disimpegno, due camere, un bagno con finestra e

vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un terrazzo e due balconi. Per quanto riguarda le finiture: la corte in parte è pavimentata in klinker grigio, in parte in blocchetti di cemento marroni ed in parte lasciata a terra, la recinzione costituita da muretto e ringhiera in ferro battuto è presente solamente anteriormente sul lato lungo la viabilità di lottizzazione e lungo il confine con le part.ile 618 (U.I. H) e 620 (U.I. J) ed è totalmente assente lungo il resto dei confini; il piano terra è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a ml 1,25 con piastrelle 10x10 arancioni, la cucina è dotata di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,70 con piastrelle chiare, le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in ceramica; la scala di collegamento è rivestita in travertino chiaro, le camere del piano primo sono pavimentate in parquet, il disimpegno è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore marroncino chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a fino a ml 1,35 e ml 1,85 in corrispondenza della vasca con piastrelle rosse; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno; il terrazzo ed i balconi sono pavimentati in klinker di colore grigio chiaro e travertino nella parte terminale, gli stessi sono dotati di balaustre in ferro battuto di colore grigio.

Le finestre con doppio vetro sono in legno di colore marrone, come gli scuri, non sono state installate le porte interne, l'altezza utile interna al piano terra è di ml 2,70 mentre al piano primo va da  $h_{min}= 2,80$  ml ad  $h_{max}= 4,05$  (Foto n° 190-191-192-193-194-195-196-197-198-199).

L'appartamento è solo predisposto all'installazione finale degli impianti: elettrico, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, riscaldamento e di climatizzazione.

Gli impianti non sono funzionanti, **non** sono stati installati: l'antenna, la caldaia, la macchina esterna e gli split della climatizzazione.

Al piano terra, sono presenti lungo le tamponature evidenti tracce di umidità di risalita.

Al piano primo il parquet a causa dell'umidità si è sollevato in più punti.

In generale gli scuri sono gravemente ammalorati soprattutto quelli verso sud, andrebbero sostituiti integralmente o comunque seriamente mantenuti.

I balconi presentano evidenti segni di infiltrazione ed il distacco in alcuni punti del cemento in corrispondenza dei ferri sottostanti, le pareti presentano segni di dilavamento e muffe.

L'Unità Immobiliare **non** è stata completata, **non** è stato fatto il collaudo statico, **non** è censita al Catasto Fabbricati, **non** sono stati effettuati gli allacci delle utenze gas, elettrica, idrica, fognaria e telefonica, la stessa **non** è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

**J)** L'Unità Immobiliare con destinazione Residenziale (**part. 620**) è posta ai Piani Terra e Primo, la corte esclusiva che circonda l'U.I. è accessibile tramite un solo Cancellino pedonale in ferro battuto grigio, dalla corte tramite un portoncino blindato uguale per tutti gli appartamenti del lotto si accede all'interno dell'alloggio.

L'abitazione è costituita da:

al piano terra - corte esclusiva, ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo;

al piano primo – disimpegno, due camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un terrazzo e due balconi.

Per quanto riguarda le finiture: la corte in parte è pavimentata in klinker grigio, in parte in blocchetti di cemento marroni ed in parte lasciata a terra, la recinzione costituita da muretto e ringhiera in ferro battuto grigio è presente solamente anteriormente sul lato lungo la viabilità di lottizzazione e a confine con la part.Ila 619 (U.I. I), il lotto verso le strade confinanti è recintato con paletti e rete plastificata verde, mentre sui lati posteriori e verso valle la recinzione è totalmente assente; il piano terra è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a ml 1,25 con piastrelle 10x10 rosse, la cucina è dotato di una piccola porzione di rivestimento che copre la parete da ml 0,80 a ml 1,70 con piastrelle chiare, le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in ceramica; la scala di collegamento è rivestita in travertino chiaro, le camere del piano primo sono pavimentate in parquet, il disimpegno è pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30 di colore marroncino chiaro, il bagno è pavimentato e rivestito fino a fino a ml 1,35 e ml 1,85 in corrispondenza della vasca con piastrelle arancioni; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno; il terrazzo ed i balconi sono pavimentati in klinker di colore

grigio chiaro e travertino nella parte terminale, gli stessi sono dotati di balaustre in ferro battuto di colore grigio.

Le finestre con doppio vetro sono in legno di colore marrone, come gli scuri, non sono state installate le porte interne, l'altezza utile interna al piano terra è di ml 2,70 mentre al piano primo va da hmin= 2,80 ml ad hmax= 4,05. (Foto n° 200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211)

L'appartamento è solo predisposto all'installazione finale degli impianti: elettrico, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, riscaldamento e di climatizzazione.

Gli impianti non sono funzionanti, **non** sono stati installati: l'antenna, la caldaia, la macchina esterna e gli split della climatizzazione.

Al piano terra sono presenti lungo le tamponature evidenti tracce di umidità di risalita.

Al piano primo il parquet a causa dell'umidità si è sollevato in più punti.

In generale gli scuri sono gravemente ammalorati soprattutto quelli verso sud, andrebbero sostituiti integralmente o comunque seriamente manutentati.

I balconi presentano evidenti segni di infiltrazione ed il distacco in alcuni punti del cemento in corrispondenza dei ferri sottostanti, le pareti presentano segni di dilavamento e muffe.

L'Unità Immobiliare **non** è stata completata, **non** è stato fatto il collaudo statico, **non** è censita al Catasto Fabbricati, **non** sono stati effettuati gli allacci delle utenze gas, elettrica, idrica, fognaria e

telefonica, la stessa **non** è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

-----

**Unità Immobiliare K)** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata in campagna, lungo la strada Provinciale n° 142, loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG) è situata appena fuori dell'abitato di Castel Rigone nella nuova zona Residenziale collinare e panoramica, con i servizi principali posti a circa 800 metri.

L'Unità Immobiliare da adibire a ristorante è inserita all'interno di un edificio di più ampia estensione di forma semicircolare che circonda una piazza, è isolato ma posto al centro del borgo residenziale recentemente realizzato dalla società esecutata.

Il fabbricato (**che costituisce lo stralcio funzionale Blocco 5 di lottizzazione**) edificato tra gli anni 2006/2011, è in parte terminato e attualmente costituito da n° 26 unità immobiliari a destinazione residenziale, un ristorante e un ampio parcheggio al piano seminterrato.

Gli accessi alle Singole Unità Immobiliari oggetto di Esecuzione sono posti lungo la piazza comune posta al piano terra, raggiungibile da varie rampe e scale comuni poste lungo la viabilità di lottizzazione attualmente senza nome.

La strada più semplice per accedere all'edificio ubicato lungo la strada provinciale n° 142, dal Raccordo Autostradale Perugia-Bettolle, è quella di uscire all'altezza di Torricella, prendere Via Perugina, girare per la Strada Provinciale n° 142 e percorrerla per circa 5 Km.

Il fabbricato con struttura portante in Cemento Armato, tamponature con blocchi termici isolanti e finitura in pietra a facciavista, per quanto riguarda il ristorante è costituito da solaio intermedio tra seminterrato e primo con struttura in cls prefabbricato, soletta in Cls, e da copertura con tetto inclinato a padiglione, con struttura con capriate, travi e travetti in legno lamellare e pannelle, soletta in Cls,, pacchetto isolante ventilato e rivestimento in coppi e tegole.

La parte dell'edificio oggetto della presente seppur di recente costruzione ma con i lavori non completati, si presenta in condizioni mediocri a causa soprattutto dell'abbandono in cui versa da circa 10 anni, le facciate sono rifinite in parte con intonaco e tinteggio ed in parte con muratura in pietra facciavista.

(Foto n° 212-213-214-215-216-217).

L'immobile, è dotato delle linee degli impianti di riscaldamento e condizionamento autonomi, ma è totalmente privo di caldaie e condizionatori.

**Al momento non risultano completati i collegamenti con le utenze: Gas, Idriche, Elettriche, Telefoniche e parzialmente le Fognarie.**

**Il Comune di Passignano Sul Trasimeno in data 22/07/2021 ha emesso l'ordinanza n° 64 (All. 8/1-3), di sospensione immediata dei lavori relativi agli stralci funzionali 1 (oggetto della presente), 2 e 5 (oggetto della presente) per il mancato rinnovo della Fidejussione come da convenzione del 21/06/2005, per il mancato completamento delle opere infrastrutturali e per la mancanza di**

### **nomina del Nuovo Direttore dei Lavori.**

Il fabbricato nella sua globalità è accessibile autonomamente e separatamente per ciascuna tipologia di proprietà, lo stesso si sviluppa sui piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo (torretta).

**K)** L'Unità Immobiliare con destinazione Ristorante (**part. 575**) è posta ai Piani Seminterrato e Terra, alla stessa si accede dal piano seminterrato tramite un Cannello Carrabile in ferro battuto grigio e un accesso pedonale, dal piano terra tramite tre accessi pedonali passando dalla piazza comune.

Il ristorante è costituito da:

al piano seminterrato – cortile, sala ristorante, antibagno e due w.c. senza finestra (blocco sx), disimpegno e un w.c. senza finestra (centrale per disabili), antibagno e due w.c. senza finestra (blocco dx), cucina, spogliatoio e bagno con finestra, dispensa e scala di accesso al piano terra; *dalla sala ristorante è stata creata un'apertura di accesso ad un grande locale tombato posto sotto la piazza, tale locale non è riportato nei progetti grafici presentati in comune, si presume costituisca un volume tecnico (cavedio tombato) non accessibile e comunque non è oggetto della presente, di conseguenza non verrà considerato nelle descrizioni e nelle valutazioni, prevedendo e prescrivendo la chiusura dell'accesso allo stesso;*

al piano terra – sala ristorante, vano distribuzione dotato di buca per installazione montavivande e piccolo portico.

Per quanto riguarda le finiture: al piano seminterrato, il cortile è



pavimentato in klinker o similare con accesso costituito da cancello in ferro battuto grigio, i locali sono pavimentati con piastrelle in gres-ceramica di colore chiaro, i bagni ed accessori aperti al pubblico (tutti senza sanitari) sono rivestiti fino a ml 2,10 con piastrelle 20x20 rosse (blocco sx e disabili), verdi (blocco dx), la cucina ed accessori sono parzialmente rivestiti fino a ml 2,10 con piastrelle bianche, lo spogliatoio e bagno di servizio (senza sanitari) sono rivestiti fino a ml. 2,10 con piastrelle verdi; le pareti sono solo rasate mentre i soffitti sono con i pannelli prefabbricati lasciati a vista, la sala ristorante è dotata di zoccolino battiscopa in ceramica; la scala di collegamento è rivestita in cotto e senza parapetto e corrimano, la sala ristorante ed il locale di distribuzione sono pavimentati con piastrelle in gres-ceramica di colore marroncino chiaro, il piccolo portico è pavimentato in cotto; le pareti sono solo rasate e dotate di zoccolino battiscopa i soffitti sono costituiti dal tetto inclinato con legno e pianelle a vista.

Sono totalmente assenti in quanto mai installate le porte ed i portoni d'ingresso, le porte interne e le finestre, l'altezza utile interna al piano interrato è di ml 3,00 mentre al piano terra va da  $h_{min}= 3,60$  ml ad  $h_{max}= 5,50$ . (Foto n° 218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235).

Il locale è solo predisposto all'installazione finale degli impianti: elettrico, citofonico, telefonico, TV, idrosanitario, riscaldamento e di climatizzazione.

Gli impianti non sono funzionanti, **non** sono stati installati i cavi degli impianti elettrici ed elettronici, i quadri elettrici, gli interruttori e le

prese, l'antenna, la caldaia, la macchina esterna e gli split della climatizzazione.

Al piano interrato sono presenti lungo le tamponature evidenti tracce di umidità di risalita, ci sono inoltre presenti gravi segni di infiltrazione nei blocchi bagni (soffitto) e nella zona cucina (soffitto e pareti) in corrispondenza della piazza comune sovrastante e delle tamponature esterne.

Al piano primo si evidenziano lungo le tamponature evidenti tracce di umidità di risalita dovute anche alla totale assenza di porte e finestre.

Le pareti esterne presentano segni di dilavamento e muffe.

L'Unità Immobiliare **non** è stata completata, è stato comunque fatto il collaudo statico insieme al resto dell'edificio, **non** è censita al Catasto Fabbricati, **non** sono stati effettuati gli allacci delle utenze gas, elettrica, idrica, fognaria e telefonica, la stessa non è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

\* \* \* \* \*

### **3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)**

#### **3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

**A) C.T. Foglio 36, p.IIa 611,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 457 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

**B) C.T. Foglio 36, p.IIa 612,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 175 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

**C) C.T. Foglio 36, p.IIa 613,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 175 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

**D) C.T. Foglio 36, p.IIa 614,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 175 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

**E) C.T. Foglio 36, p.IIa 615,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 180 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

**F) C.T. Foglio 36, p.IIa 616,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 180 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

**G) C.T. Foglio 36, p.IIa 617,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 180 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

**H) C.T. Foglio 36, p.IIa 618,**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

*Ente Urbano – Mq 170 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

**I) C.T. Foglio 36, p.IIa 619,**

**PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE**

*Ente Urbano – Mq 170 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

**J) C.T. Foglio 36, p.IIa 620,**

**PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE**

*Ente Urbano – Mq 1.010 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

**K) C.T. Foglio 36, p.IIa 575,**

**PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE**

*Ente Urbano – Mq 144 - Senza Redditi.*

*loc. Castel Rigone, Passignano Sul Trasimeno (PG).*

I beni immobili sopra descritti A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K) in catasto sono attualmente in Partita 1 (Ente Urbano) ma in base agli atti ed ai documenti Ipocatastali sono di proprietà di:

- **L'ESECUTATA,** [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà.

Il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito del seguente atto:

Atto di Compravendita a Rogito Dott. Sergio Viscardini, Notaio in Rovigo, del 15/11/2007 rep. 127293 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 04/12/2007 al n° 22327 di formalità a favore di [REDACTED]

██ con sede in ██████████ per  
1/1 dei diritti della proprietà e contro la società ██████████  
████████ con sede in ██████████ che vendeva all'Esecutata la piena  
proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto  
di attestazione.

\* \* \* \* \*

#### **4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)**

##### **4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione:

- A) C.T. Foglio 36, p.lla 611,**  
*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*
- B) C.T. Foglio 36, p.lla 612,**  
*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*
- C) C.T. Foglio 36, p.lla 613,**  
*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*
- D) C.T. Foglio 36, p.lla 614,**  
*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*
- E) C.T. Foglio 36, p.lla 615,**  
*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*
- F) C.T. Foglio 36, p.lla 616,**  
*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*
- G) C.T. Foglio 36, p.lla 617,**  
*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*
- H) C.T. Foglio 36, p.lla 618,**  
*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*

- I) C.T. Foglio 36, p.IIa 619,**  
*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*
- J) C.T. Foglio 36, p.IIa 620,**  
*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE*
- K) C.T. Foglio 36, p.IIa 575,**  
*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZ. COMMERCIALE*

Sono LIBERI ed in POSSESSO di:

- L'ESECUTATA, [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED]

\* \* \* \* \*

**5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)**

- 5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI  
O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A  
CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e delle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Passignano Sul Trasimeno (PG), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia e fornita dell'occupante.

Alla data della presente Relazione Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici da valutare:

- non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.

- 5.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI  
O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI

## ALL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente alla data del 14/03/2022 (All. 9/1-26).

### **TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

#### **Unità Immobiliari A) B) C) D) E) F) G) H) I) J) K)**

- Atto di pignoramento immobiliare rep. n° 1076 del 16/07/2020, Trascritto al Reg. Part. n° 11795 e Reg. Gen. n° 17495 il 12/08/2020, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED]

### **TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

#### **Unità Immobiliari A) B) C) D) E) F) G) H) I) J) K)**

- Atto di Convenzione Edilizia a favore del Comune di Passignano sul Trasimeno, stipulata il 21/06/2005 dal Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia, Rep. n° 102383, trascritta il 06/07/2005 al n° 13538, contro [REDACTED] nato a Passignano sul Trasimeno il 13/10/1941 e [REDACTED] nata a Tuoro sul Trasimeno il 05/02/1950;

#### **Unità Immobiliare J)**

- Atto di Costituzione Servitù Pedonale Coattiva ad uso pubblico a

favore del Comune di Passignano sul Trasimeno, stipulata come da atto pubblico amministrativo del segretario Generale del Comune di Passignano Sul Trasimeno il 18/11/2010, Rep. n° 941/8, trascritto il 07/07/2011 al Registro Particolare n° 12133 e Registro Generale n° 18046, contro [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

- Atto di Costituzione Servitù di Elettrodotto a favore di ENEL Distribuzione Spa con sede in Roma, stipulata come da atto del Notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia, il 14/04/2014, Rep. n° 198437, trascritto il 05/05/2014, al Registro Particolare n° 6669 e Registro Generale n° 8907, contro [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

**ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON  
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

**Unità Immobiliari A) B) C) D) E) F) G) H) I) J) K)**

- Ipoteca volontaria Repertorio n° 70142/11948 del 30/11/2009 per l'importo di € 12.000.000,00 – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per un finanziamento di € 6.000.000,00, Notaio Pietro Castellani di Rovigo, Trascritta il 11/12/2009, Registro Particolare n° 7970 e Registro Generale n° 34063 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Con sede in Rovigo contro

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

- Annotazione di Proroga Durata Ammortamento Repertorio n° 2721/2256 del 29/05/2013 Notaio Pietro Castellani di Rovigo, Trascritta il 01/08/2013, Registro Particolare n° 4303 e Registro



Generale n° 18893

- Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Repertorio n° 1256/9921 del 14/12/2021 per l'importo di € 333.459,00 per RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO per Capitale di € 166.729,50, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di Roma, Trascritta il 16/12/2021, Registro Particolare n° 4368 e Registro Generale n° 34445 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]

**ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- NESSUNA

\* \* \* \* \*

**6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)**

6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

**Unità Immobiliari A) B) C) D) E) F) G) H) I) J) K)**

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare al momento NON esiste il condominio e comunque le Unità Immobiliari non ne fanno parte.

Al momento non risultano esserci spese di gestione e non sono previste spese di gestione straordinarie relative ai fabbricati oggetto di Esecuzione.

\* \* \* \* \*

## **7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)**

### **7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI**

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Pasignano Sul Trasimeno (PG), l'Ufficio del Registro di Perugia e dall'esame degli atti e della relazione notarile presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di pignoramento i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

#### **Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)-K)**

Attuale Proprietario

> [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà.

in base a:

- Atto di Compravendita a Rogito Dott. Sergio Viscardini, Notaio in Rovigo, del 15/11/2007 rep. 127293 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 04/12/2007 al n° 22327 di formalità a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà e contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] che vendeva all'Esecutata la piena proprietà del terreno sul quale sono stati edificati i fabbricati oggetto di Esecuzione.

Antecedentemente al 15/11/2007 i precedenti proprietari erano

> [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] per la sua quota dei diritti 1/1 di proprietà;

in base a:

- Atto notarile pubblico di compravendita per Persona da Nominare a rogito Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia del 27/10/2005 rep. 104055/28784, registrato a Perugia il 23/11/2005 e atto notarile pubblico di Dichiarazione di Nomina a rogito Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia del 27/10/2005 rep.104056, registrato a Perugia il 23/11/2005 al n° 865, e trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 23/11/2005 al n° 22184 di formalità con i quali, i signori [redacted] nato a [redacted] [redacted] e [redacted] nata a [redacted] [redacted] in ragione di 1/2 ciascuno, coniugi in comunione legale, vendevano alla società [redacted] con sede in [redacted] la piena proprietà del terreno sui quali sono stati edificati i fabbricati oggetto di Esecuzione; risulta a margine della presente: Annotazione di Quietanza annotata il 07/04/2006 al n° 2518 di formalità; (in dipendenza di scrittura Privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia in data 13/03/2006 rep. n° 105643/29510)

Antecedentemente al 27/10/2005 i precedenti proprietari erano

- > [redacted]  
[redacted] per la sua di 1/2 quota dei diritti della piena proprietà in Comunione dei Beni
- > [redacted]



## **8) RISPOSTA A QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)**

### **8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la sezione Urbanistica del Comune di Passignano Sul Trasimeno (PG) per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie urbanistiche:

#### **Blocco 1 Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)**

Da Accesso Atti presso il Comune di Passignano Sul Trasimeno risulta che l'edificio è stato realizzato a seguito della presentazione ed approvazione di quattro pratiche Edilizie di seguito riportate:

Pratica Edilizia n° 280/2005 a nome ' [REDACTED] seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 42/2006 relativa alla realizzazione del blocco n° 1 costituito inizialmente da n° 6 villette ad uso residenziale (All. 10/1-4);

Pratica Edilizia n° 025/2008 a nome ' [REDACTED] seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 78/2008 relativa alla variante per la realizzazione del blocco n° 1 inerente la costruzione di n° 6 villette con creazione di n° 12 alloggi ad uso residenziale (All. 11/1-4);

Pratica Edilizia n° 159/2009 a nome ' [REDACTED] seguita dal rilascio di Permesso a Costruire in Sanatoria n° 93/2010 relativa all'Accertamento di Conformità per la realizzazione del blocco n° 1 inerente la costruzione di n° 5 villette con creazione di n° 10 alloggi ad uso residenziale (All.

12/1-2);

Pratica Edilizia n° 264/2010 a nome ' [REDACTED] [REDACTED]', seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 164/2010 relativa alla Variante per completamento del blocco n° 1 inerente la costruzione di n° 5 villette con creazione di n° 10 alloggi ad uso residenziale (All. 13/1-8);

Le Unità Immobiliari non sono completate, non è stato fatto il collaudo statico, non sono censite al Catasto Fabbricati, non sono stati completati gli impianti: gas, elettrico, termico, di climatizzazione, idrosanitario, fognario e telefonico, la stessa non è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

Al momento non risultano completati neanche i collegamenti e gli allacci con le utenze: Gas, Idriche, Elettriche, Telefoniche e Fognarie.

Il Comune di Passignano Sul Trasimeno in data 22/07/2021 ha inoltre emesso l'ordinanza n° 64 (All. 8/1-3), di sospensione immediata dei lavori relativi agli stralci funzionali 1 (oggetto della presente), 2 e 5 (oggetto della presente) per il mancato rinnovo della Fidejussione come da convenzione del 21/06/2005, per il mancato completamento delle opere infrastrutturali e per la mancanza di nomina del Nuovo Direttore dei Lavori.

Per quanto riguarda i lavori relativi alla lottizzazione nel suo complesso, come risulta da uno studio commissionato dal Comune di Passignano Sul Trasimeno, ci sono diverse opere da completare: prima su tutte la realizzazione di un impianto di

**sollevamento dei liquami per raggiungere il collettore fognario ubicato a monte lungo la strada provinciale; l'importo per la realizzazione dell'impianto compreso le tubature, gli scavi, le pompe, ecc. è stato stimato nel 2021 dal tecnico incaricato in € 55.000,00 oltre ad IVA e spese tecniche; andrebbe completato l'impianto di pubblica illuminazione ed andrebbe realizzato l'ingresso carrabile per l'accesso dalla Strada Provinciale 142 alla viabilità del blocco 1 per un importo complessivo stimato dal sottoscritto di € 25.000,00.**

**Vista la necessità di ultimare i lavori per poter rendere fruibili ed abitabili gli alloggi si rende necessaria la presentazione presso il comune di Passignano Sul Trasimeno di pratica S.C.I.A. per ultimazione dei lavori e visto il consistente numero di varianti architettoniche presentate viene previsto anche il deposito presso la Regione Umbria di una variante strutturale per completamento lavori;**

**Andrebbe presentata pratica DOCFA per l'accatastamento di tutte le U.I., predisponendo la relativa scheda di Variazione catastale e la presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia;**

**Le spese per le regolarizzazioni Urbanistiche, Edilizie e catastali ammonterebbero a:**

**Rilievi, progettazione, redazione e presentazione di n° 1 pratica S.C.I.A. di ultimazione lavori, grafici, relazione tecnica e quanto altro occorra, presso il comune di Passignano Sul Trasimeno**

	€	5.500,00
Direzione Lavori	€	6.500,00
Deposito Strutturale, collaudo a strutture ultimate	€	19.500,00
Coordinamento Sicurezza	€	3.500,00
Oneri concessori, Diritti di segreteria, Bolli, per pratica S.C.I.A. Comune di Passignano Sul Trasimeno	€	100,00
Deposito Legge 10	€	3.000,00
Redazione DOCFA Ag. Entrate PG per accatastamento n° 10 U.I. in Corso di Costruzione non Fruibili	€	900,00
Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA	€	500,00
Redazione DOCFA Ag. Entrate PG per accatastamento n° 10 U.I. a lavori ultimati	€	3.400,00
Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA	€	500,00
Redazione APE	€	2.500,00
Redazione pratica di agibilità	€	<u>2.500,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>48.400,00</b>

**Oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.**

**Le Spese per i lavori Edili di completamento saranno considerati e detratti a monte dal valore degli immobili**

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Passignano Sul Trasimeno Parte Strutturale, Tavola 03 Nord - Aree per insediamenti prevalentemente residenziali;



- P.R.G. Comune di Passignano Sul Trasimeno Parte Operativa, Sottozona C1 - C1CR - AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE CASTEL RIGONE Artt. 23 e 24 del NTA;

L'attuazione delle zone C avverrà previa approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica, mista o di iniziativa privata secondo il dettato degli art.17 e 18 della L.R 31/97, e nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme.

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici nel P.R.G. Comune di Passignano Sul Trasimeno Parte Strutturale:

- Non sono presenti Vincoli Ambientali, Storici, Paesaggistici.

-----

#### **Blocco 5 Unità Immobiliare K)**

**Da Accesso Atti presso il Comune di Passignano Sul Trasimeno risulta che l'edificio è stato realizzato a seguito della presentazione ed approvazione di tre pratiche Edilizie di seguito riportate:**

**Pratica Edilizia n° 284/2005 a nome ' [REDACTED] seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 46/2006 relativa alla realizzazione del blocco n° 5 costituito inizialmente da n° 13 alloggi residenziali, garage, locale ricettivo e servizi (All. 14/1-2);**

**Pratica Edilizia n° 029/2008 a nome ' [REDACTED] seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 82/2008 relativa alla variante per la realizzazione del blocco n° 5**

inerente la costruzione di edificio plurifamiliare (All. 15/1-2);

Pratica Edilizia n° 297/2010 a nome ' [REDACTED]  
[REDACTED] seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n°

43/2011 relativa alla variante per la realizzazione del blocco n° 5

inerente la costruzione di edificio plurifamiliare (All. 16/1-6);

L'Unità Immobiliare non è completata, è stato fatto il solo collaudo statico, non è censita al Catasto Fabbricati, non sono stati completati gli impianti: gas, elettrico, termico, di climatizzazione, idrosanitario, fognario e telefonico, la stessa non è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

Al momento non risultano completati neanche i collegamenti e gli allacci con le utenze: Gas, Idriche, Elettriche, Telefoniche e Fognarie.

Il Comune di Passignano Sul Trasimeno in data 22/07/2021 ha inoltre emesso l'ordinanza n° 64 (All. 8/1-3), di sospensione immediata dei lavori relativi agli stralci funzionali 1 (oggetto della presente), 2 e 5 (oggetto della presente) per il mancato rinnovo della Fidejussione come da convenzione del 21/06/2005, per il mancato completamento delle opere infrastrutturali e per la mancanza di nomina del Nuovo Direttore dei Lavori.

Per quanto riguarda i lavori relativi alla lottizzazione nel suo complesso, come risulta da uno studio commissionato dal Comune di Passignano Sul Trasimeno, ci sono diverse opere da completare: prima su tutte la realizzazione di un impianto di sollevamento dei liquami per raggiungere il collettore fognario

ubicato a monte lungo la strada provinciale; l'importo per la realizzazione dell'impianto compreso le tubature, gli scavi, le pompe, ecc. è stato stimato nel 2021 dal tecnico incaricato in € 55.000,00 oltre ad IVA e spese tecniche; andrebbe completato l'impianto di pubblica illuminazione ed andrebbe realizzato l'ingresso carrabile per l'accesso dalla Strada Provinciale 142 alla viabilità del blocco 1 per un importo complessivo stimato dal sottoscritto di € 25.000,00.

Vista la necessità di ultimare i lavori per poter rendere fruibili ed abitabili gli alloggi si rende necessaria la presentazione presso il comune di Passignano Sul Trasimeno di pratica S.C.I.A. per ultimazione dei lavori.

Andrebbe presentata pratica DOCFA per l'accatastamento della U.I., predisponendo la relativa scheda di Variazione catastale e la presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia;

Le spese per le regolarizzazioni Urbanistiche, Edilizie e catastali ammonterebbero a:

Rilievi, progettazione, redazione e presentazione di n° 1 pratica S.C.I.A. di ultimazione lavori, grafici, relazione tecnica e quanto altro occorra, presso il comune di Passignano Sul Trasimeno

	€	2.500,00
Direzione Lavori	€	1.500,00
Coordinamento Sicurezza	€	1.500,00
Oneri concessori, Diritti di segreteria, Bolli, per pratica S.C.I.A.		

<b>Comune di Passignano Sul Trasimeno</b>	<b>€</b>	<b>100,00</b>
<b>Deposito Legge 10</b>	<b>€</b>	<b>1.500,00</b>
<b>Redazione DOCFA Ag. Entrate PG per accatastamento n° 1 U.I. in</b>		
<b>Corso di Costruzione non Fruibile</b>	<b>€</b>	<b>650,00</b>
<b>Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA</b>	<b>€</b>	<b>50,00</b>
<b>Redazione DOCFA Ag. Entrate PG per accatastamento n° 1 U.I. a</b>		
<b>lavori ultimati</b>	<b>€</b>	<b>1.050,00</b>
<b>Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA</b>	<b>€</b>	<b>50,00</b>
<b>Redazione APE</b>	<b>€</b>	<b>350,00</b>
<b>Redazione pratica di agibilità</b>	<b>€</b>	<b><u>800,00</u></b>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>10.050,00</b>

**Oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.  
Le Spese per i lavori Edili di completamento saranno considerati  
e detratti a monte dal valore degli immobili.**

**Si raccomanda e ribadisce comunque la chiusura del suddetto  
passaggio dalla sala ristorante del piano seminterrato verso il  
locale seminterrato e tombato.**

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto  
di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di  
Attuazione:

- P.R.G. Comune di Passignano Sul Trasimeno Parte Strutturale,  
Tavola 03 Nord - Aree per insediamenti prevalentemente  
residenziali;
- P.R.G. Comune di Passignano Sul Trasimeno Parte Operativa,  
Sottozona C1 - C1CR - AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE

CASTEL RIGONE Artt. 23 e 24 del NTA;

L'attuazione delle zone C avverrà previa approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica, mista o di iniziativa privata secondo il dettato degli art.17 e 18 della L.R 31/97, e nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme.

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici nel P.R.G. Comune di Passignano Sul Trasimeno Parte Strutturale:

- Non sono presenti Vincoli Ambientali, Storici, Paesaggistici.

\* \* \* \* \*

#### **9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)**

##### 9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la particolare natura, posizione, disposizione, ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni di diversa destinazione ed in parte complementari tra loro, viste le problematiche che riguardano gli immobili appartenenti al Blocco 1 che possono essere affrontati e risolti efficacemente da un'unica proprietà, si ritiene che sia economicamente e commercialmente conveniente porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **DUE LOTTI**.

\* \* \* \* \*

#### **10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)**

##### 10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO

##### **LOTTO NUMERO 1**

Quota di per 1/1 dei diritti della proprietà di 



*ml 5,00.*

*L'appartamento C) si sviluppa ai Piani Terra e Primo ed è costituito da: corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo, costituito da: disimpegno, due camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un terrazzo e due balconi. Superficie complessiva area abitabile mq 41,45 al Piano Terra, mq 37,91 al Piano Primo, portici mq 20,99, corte mq 101,00, terrazzo mq 27,23, balconi mq 7,26.*

*Altezza al Piano Terra ml 2,70 ed al Piano Primo min ml 2,80 e max ml 5,00.*

*L'appartamento D) si sviluppa ai Piani Terra e Primo ed è costituito da: corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo, costituito da: disimpegno, tre camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un bagno senza finestra, con doccia (predisposto per w.c, bidet e lavabo), tre balconi. Superficie complessiva area abitabile mq 41,45 al Piano Terra, mq 61,31 al Piano Primo, portici mq 20,99, corte mq 101,00, balconi mq 10,74.*

*Altezza al Piano Terra ml 2,70 ed al Piano Primo min ml 2,80 e max ml 5,00.*

*L'appartamento E) si sviluppa ai Piani Terra e Primo ed è costituito da:*

*corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo, costituito da: disimpegno, tre camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un bagno senza finestra, con doccia (predisposto per w.c, bidet e lavabo), tre balconi. Superficie complessiva area abitabile mq 41,45 al Piano Terra, mq 61,31 al Piano Primo, portici mq 20,99, corte mq 106,00, balconi mq 10,74. Altezza al Piano Terra ml 2,70 ed al Piano Primo min ml 2,80 e max ml 5,00.*

*L'appartamento **F**) si sviluppa ai Piani Terra e Primo ed è costituito da: corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo, costituito da: disimpegno, due camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un terrazzo e due balconi. Superficie complessiva area abitabile mq 41,45 al Piano Terra, mq 37,91 al Piano Primo, portici mq 20,99, corte mq 106,00, terrazzo mq 27,23, balconi mq 7,26.*

*Altezza al Piano Terra ml 2,70 ed al Piano Primo min ml 2,80 e max ml 5,00.*

*L'appartamento **G**) si sviluppa ai Piani Terra e Primo ed è costituito da: corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e*



lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo, costituito da: disimpegno, due camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un terrazzo e due balconi. Superficie complessiva area abitabile mq 41,45 al Piano Terra, mq 37,91 al Piano Primo, portici mq 20,99, corte mq 106,00, terrazzo mq 27,23, balconi mq 7,26.

Altezza al Piano Terra ml 2,70 ed al Piano Primo min ml 2,80 e max ml 5,00.

L'appartamento **H)** si sviluppa ai Piani Terra e Primo ed è costituito da: corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo, costituito da: disimpegno, due camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un terrazzo e due balconi. Superficie complessiva area abitabile mq 41,45 al Piano Terra, mq 37,91 al Piano Primo, portici mq 20,99, corte mq 96,00, terrazzo mq 27,23, balconi mq 7,26.

Altezza al Piano Terra ml 2,70 ed al Piano Primo min ml 2,80 e max ml 5,00.

L'appartamento **I)** si sviluppa ai Piani Terra e Primo ed è costituito da: corte esclusiva anteriore e posteriore, portico anteriore, ingresso, soggiorno, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo, costituito da: disimpegno, due camere, un bagno con finestra e vasca

(predisposto per w.c, bidet e lavabo), un terrazzo e due balconi. Superficie complessiva area abitabile mq 41,45 al Piano Terra, mq 37,91 al Piano Primo, portici mq 20,99, corte mq 96,00, terrazzo mq 27,23, balconi mq 7,26.

Altezza al Piano Terra ml 2,70 ed al Piano Primo min ml 2,80 e max ml 5,00.

L'appartamento **J**) si sviluppa ai Piani Terra e Primo ed è costituito da: corte esclusiva, ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno con finestra (predisposto per w.c., bidet e lavabo), piccolo portico e scala di accesso al piano primo, costituito da: disimpegno, due camere, un bagno con finestra e vasca (predisposto per w.c, bidet e lavabo), un terrazzo e due balconi. Superficie complessiva area abitabile mq 55,60 al Piano Terra, mq 37,91 al Piano Primo, portici mq 3,90, corte mq 1010, terrazzo mq 23, balconi mq 7,26.

Altezza al Piano Terra ml 2,70 ed al Piano Primo min ml 2,80 e max ml 5,00.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	manutenzione
<u>U.I. A) - Piano Terra</u>						
Abitazione	55,60	1,15	63,94	100%	63,94	Mediocre
Portici	3,90	1,00	3,90	35%	1,37	Mediocre
Corte	387,00	1,00	387,00	10%	38,70	Mediocre
<u>U.I. A) - Piano Primo</u>						
Abitazione	37,91	1,15	43,60	100%	43,60	Mediocre
Terrazzo	23,00	1,00	23,00	25%	5,75	Mediocre
Balconi	7,26	1,00	7,26	30%	2,18	Mediocre
<b>Totale Parziale mq 155,54</b>						

U.I. B) - Piano Terra

Abitazione	41,45	1,15	47,67	100%	47,67	Mediocre
Portici	20,99	1,00	20,99	35%	7,35	Mediocre
Corte	101,00	1,00	101,00	10%	10,10	Mediocre
<u>U.I. B) - Piano Primo</u>						
Abitazione	37,91	1,15	43,60	100%	43,60	Mediocre
Terrazzo	27,23	1,00	27,23	25%	6,81	Mediocre
Balconi	7,26	1,00	7,26	30%	2,18	Mediocre
<b>Totale Parziale mq 117,71</b>						
<u>U.I. C) - Piano Terra</u>						
Abitazione	41,45	1,15	47,67	100%	47,67	Mediocre
Portici	20,99	1,00	20,99	35%	7,35	Mediocre
Corte	101,00	1,00	101,00	10%	10,10	Mediocre
<u>U.I. C) - Piano Primo</u>						
Abitazione	37,91	1,15	43,60	100%	43,60	Mediocre
Terrazzo	27,23	1,00	27,23	25%	6,81	Mediocre
Balconi	7,26	1,00	7,26	30%	2,18	Mediocre
<b>Totale Parziale mq 117,71</b>						
<u>U.I. D) - Piano Terra</u>						
Abitazione	41,45	1,15	63,94	100%	63,94	Mediocre
Portici	20,99	1,00	20,99	35%	7,35	Mediocre
Corte	101,00	1,00	101,00	10%	10,10	Mediocre
<u>U.I. D) - Piano Primo</u>						
Abitazione	61,31	1,15	70,51	100%	70,51	Mediocre
Balconi	10,74	1,00	10,74	30%	3,22	Mediocre
<b>Totale Parziale mq 155,12</b>						
<u>U.I. E) - Piano Terra</u>						
Abitazione	41,45	1,15	63,94	100%	63,94	Mediocre
Portici	20,99	1,00	20,99	35%	7,35	Mediocre
Corte	106,00	1,00	106,00	10%	10,60	Mediocre
<u>U.I. E) - Piano Primo</u>						
Abitazione	61,31	1,15	70,51	100%	70,51	Mediocre
Balconi	10,74	1,00	10,74	30%	3,22	Mediocre
<b>Totale Parziale mq 155,62</b>						
<u>U.I. F) - Piano Terra</u>						
Abitazione	41,45	1,15	47,67	100%	47,67	Mediocre

Portici	20,99	1,00	20,99	35%	7,35	Mediocre
Corte	106,00	1,00	106,00	10%	10,60	Mediocre

U.I. F) - Piano Primo

Abitazione	37,91	1,15	43,60	100%	43,60	Mediocre
Terrazzo	27,23	1,00	27,23	25%	6,81	Mediocre
Balconi	7,26	1,00	7,26	30%	2,18	Mediocre

Totale Parziale mq 118,21

U.I. G) - Piano Terra

Abitazione	41,45	1,15	47,67	100%	47,67	Mediocre
Portici	20,99	1,00	20,99	35%	7,35	Mediocre
Corte	106,00	1,00	106,00	10%	10,60	Mediocre

U.I. G) - Piano Primo

Abitazione	37,91	1,15	43,60	100%	43,60	Mediocre
Terrazzo	27,23	1,00	27,23	25%	6,81	Mediocre
Balconi	7,26	1,00	7,26	30%	2,18	Mediocre

Totale Parziale mq 118,21

U.I. H) - Piano Terra

Abitazione	41,45	1,15	47,67	100%	47,67	Mediocre
Portici	20,99	1,00	20,99	35%	7,35	Mediocre
Corte	96,00	1,00	96,00	10%	9,60	Mediocre

U.I. H) - Piano Primo

Abitazione	37,91	1,15	43,60	100%	43,60	Mediocre
Terrazzo	27,23	1,00	27,23	25%	6,81	Mediocre
Balconi	7,26	1,00	7,26	30%	2,18	Mediocre

Totale Parziale mq 117,21

U.I. I) - Piano Terra

Abitazione	41,45	1,15	47,67	100%	47,67	Mediocre
Portici	20,99	1,00	20,99	35%	7,35	Mediocre
Corte	96,00	1,00	96,00	10%	9,60	Mediocre

U.I. I) - Piano Primo

Abitazione	37,91	1,15	43,60	100%	43,60	Mediocre
Terrazzo	27,23	1,00	27,23	25%	6,81	Mediocre
Balconi	7,26	1,00	7,26	30%	2,18	Mediocre

Totale Parziale mq 117,21

U.I. J) - Piano Terra

Abitazione	55,60	1,15	63,94	100%	63,94	Mediocre
Portici	3,90	1,00	3,90	35%	1,37	Mediocre
Corte	1.010,00	1,00	1.010,00	10%	101,00	Mediocre
<u>U.I. J) - Piano Primo</u>						
Abitazione	37,91	1,15	43,60	100%	43,60	Mediocre
Terrazzo	23,00	1,00	23,00	25%	5,75	Mediocre
Balconi	7,26	1,00	7,26	30%	2,18	Mediocre
<u>Totale Parziale mq 217,84</u>						
<b><u>Totale Generale 1.390,38</u></b>						

### **RIEPILOGO LOTTO 1**

**TOT. COMMERCIALE RESIDENZIALE A)-B)-C)-D)-E)-F)-G)-H)-I)-J)= mq 1.390,38**

\*

### **LOTTO NUMERO 2**

Quota di per 1/1 dei diritti della proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà. costituiti da:

#### **Blocco 5 - Unità immobiliare K)**

Porzione di fabbricato a destinazione Commerciale.

*Il Ristorante K) si sviluppa ai Piani Seminterrato e Terra ed è costituito da: cortile, sala ristorante, antibagno e due w.c. senza finestra (blocco sx), disimpegno e un w.c. senza finestra (centrale per disabili), antibagno e due w.c. senza finestra (blocco dx), cucina, spogliatoio e bagno con finestra, dispensa e scala di accesso al piano terra, costituito da: sala ristorante, vano distribuzione dotato di buca per installazione montavivande e piccolo portico. Superficie complessiva area commerciale mq 192,39 al Piano Seminterrato, mq 100,71 al Piano Terra, Cortile mq 25,02, portico mq 3,57.*

Altezza al Piano Terra ml 3,00 ed al Piano Primo min ml 3,60 e max ml 5,50.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	manutenzione
<u>U.I. K) - Piano Seminterrato</u>						
Commerciale	192,39	1,15	221,25	100%	221,25	Mediocre
Cortile	25,02	1,00	25,02	10%	2,50	Mediocre
<u>U.I. K) - Piano Terra</u>						
Commerciale	100,71	1,15	115,82	100%	115,82	Mediocre
Portico	3,57	1,00	3,57	35%	1,25	Mediocre
<u>Totale</u>					<b>340,82</b>	

## **RIEPILOGO LOTTO 2**

**TOTALE COMMERCIALE RISTORANTE K)= mq 340,82**

\* \* \* \* \*

### **11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)**

11.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Per quanto è stato possibile accertare, non si hanno ad oggi informazioni aggiuntive riguardo a quanto indicato nella presente relazione peritale e nella documentazione in atti.

\* \* \* \* \*

### **12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)**

12.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

**Unità Immobiliari A) B) C) D) E) F) G) H) I) J) K)**

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare al momento

NON esiste il condominio e comunque le Unità Immobiliari non ne fanno parte.

Al momento non risultano esserci spese di gestione e non sono previste spese di gestione straordinarie relative ai fabbricati oggetto di Esecuzione oltre a quelle descritte precedentemente, che alla ripresa dei lavori di completamento delle opere di urbanizzazione dovranno essere ripartite tra tutti i proprietari degli immobili della lottizzazione.

\* \* \* \* \*

### **13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)**

#### 13.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della “*stima comparativa (parametro adottato il mq)*”, raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;

- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese da sostenere;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

\*

Essendo gli immobili fabbricati liberi da vincoli contrattuali, utilizzando il coefficiente pari a 1,00 per le unità Immobiliari dei Lotti 1 e 2, dovendo adottare gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima in considerazione dello stato di conservazione mediocre, dei lavori da terminare, dei ripristini da realizzare, degli impianti da terminare, dei sanitari, rubinetterie, caldaie, climatizzatori, porte interne, infissi del ristorante e parte degli impianti elettrici da fornire e installare, delle recinzioni da terminare, delle opere di urbanizzazione da completare, della particolarità, panoramicità e luminosità degli immobili, considerando quindi i sopra citati criteri, considerando le superfici commerciali secondo la tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili (All. 17/1-2), i valori correnti di mercato per altri immobili simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, i valori del Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia (All. 18) e i valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (All. 19/1-2), si ottiene per il lotto individuato:

### **LOTTO NUMERO 1**







Unità immobiliare K)

**LOTTO 2**

non comprendono quote indivise, essendo l'esecutata unica proprietaria.

14.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura, posizione, disposizione, problematiche presenti e sopra descritte, quote di proprietà ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, non è consigliabile al momento un frazionamento in ulteriori unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione oltre quelle già individuate nella formazione **dei n° 2 LOTTI**.

\* \* \* \* \*

### **CONCLUSIONI**

**Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in n° 2 LOTTI come in precedenza meglio illustrato.**

### **LOTTO NUMERO 1**

<b>A) C.T. Foglio 36, p.IIa 611</b>	Abitazione
<b>B) C.T. Foglio 36, p.IIa 612</b>	Abitazione
<b>C) C.T. Foglio 36, p.IIa 613</b>	Abitazione
<b>D) C.T. Foglio 36, p.IIa 614</b>	Abitazione
<b>E) C.T. Foglio 36, p.IIa 615</b>	Abitazione
<b>F) C.T. Foglio 36, p.IIa 616</b>	Abitazione
<b>G) C.T. Foglio 36, p.IIa 617</b>	Abitazione
<b>H) C.T. Foglio 36, p.IIa 618</b>	Abitazione
<b>I) C.T. Foglio 36, p.IIa 619</b>	Abitazione
<b>J) C.T. Foglio 36, p.IIa 620</b>	Abitazione

Al momento del sopralluogo gli immobili del **LOTTO 1** oggetto di valutazione sono risultati LIBERI, di PROPRIETA' ed in POSSESSO di:

- **L'ESECUTATA** [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà.

**Da Accesso Atti presso il Comune di Passignano Sul Trasimeno risulta che l'edificio è stato realizzato a seguito della presentazione ed approvazione di quattro pratiche Edilizie di seguito riportate:**

**Pratica Edilizia n° 280/2005 a nome [REDACTED] seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 42/2006 relativa alla realizzazione del blocco n° 1 costituito inizialmente da n° 6 villette ad uso residenziale (All. 10/1-4);**

**Pratica Edilizia n° 025/2008 a nome '[REDACTED] [REDACTED]', seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 78/2008 relativa alla variante per la realizzazione del blocco n° 1 inerente la costruzione di n° 6 villette con creazione di n° 12 alloggi ad uso residenziale (All. 11/1-4);**

**Pratica Edilizia n° 159/2009 a nome '[REDACTED] [REDACTED]', seguita dal rilascio di Permesso a Costruire in Sanatoria n° 93/2010 relativa all'Accertamento di Conformità per la realizzazione del blocco n° 1 inerente la costruzione di n° 5 villette con creazione di n° 10 alloggi ad uso residenziale (All. 12/1-2);**

Pratica Edilizia n° 264/2010 a nome ' [REDACTED] [REDACTED] seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 164/2010 relativa alla Variante per completamento del blocco n° 1 inerente la costruzione di n° 5 villette con creazione di n° 10 alloggi ad uso residenziale (All. 13/1-8);

Le Unità Immobiliari non sono completate, non è stato fatto il collaudo statico, non sono censite al Catasto Fabbricati, non sono stati completati gli impianti: gas, elettrico, termico, di climatizzazione, idrosanitario, fognario e telefonico, la stessa non è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

Al momento non risultano completati neanche i collegamenti e gli allacci con le utenze: Gas, Idriche, Elettriche, Telefoniche e Fognarie.

Il Comune di Passignano Sul Trasimeno in data 22/07/2021 ha inoltre emesso l'ordinanza n° 64 (All. 8/1-3), di sospensione immediata dei lavori relativi agli stralci funzionali 1 (oggetto della presente), 2 e 5 (oggetto della presente) per il mancato rinnovo della Fidejussione come da convenzione del 21/06/2005, per il mancato completamento delle opere infrastrutturali e per la mancanza di nomina del Nuovo Direttore dei Lavori.

Per quanto riguarda i lavori relativi alla lottizzazione nel suo complesso, come risulta da uno studio commissionato dal Comune di Passignano Sul Trasimeno, ci sono diverse opere da completare: prima su tutte la realizzazione di un impianto di sollevamento dei liquami per raggiungere il collettore fognario

ubicato a monte lungo la strada provinciale; l'importo per la realizzazione dell'impianto compreso le tubature, gli scavi, le pompe, ecc. è stato stimato nel 2021 dal tecnico incaricato in € 55.000,00 oltre ad IVA e spese tecniche; andrebbe completato l'impianto di pubblica illuminazione ed andrebbe realizzato l'ingresso carrabile per l'accesso dalla Strada Provinciale 142 alla viabilità del blocco 1 per un importo complessivo stimato dal sottoscritto di € 25.000,00.

Vista la necessità di ultimare i lavori per poter rendere fruibili ed abitabili gli alloggi si rende necessaria la presentazione presso il comune di Passignano Sul Trasimeno di pratica S.C.I.A. per ultimazione dei lavori e visto il consistente numero di varianti architettoniche presentate viene previsto anche il deposito presso la Regione Umbria di una variante strutturale per completamento lavori;

Andrebbe presentata pratica DOCFA per l'accatastamento di tutte le U.I., predisponendo la relativa scheda di Variazione catastale e la presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia;

Le spese per le regolarizzazioni Urbanistiche, Edilizie e catastali ammonterebbero a:

Rilievi, progettazione, redazione e presentazione di n° 1 pratica S.C.I.A. di ultimazione lavori, grafici, relazione tecnica e quanto altro occorra, presso il comune di Passignano Sul Trasimeno

€ 5.500,00

Direzione Lavori	€	6.500,00
Deposito Strutturale, collaudo a strutture ultimate	€	19.500,00
Coordinamento Sicurezza	€	3.500,00
Oneri concessori, Diritti di segreteria, Bolli, per pratica S.C.I.A. Comune di Passignano Sul Trasimeno	€	100,00
Deposito Legge 10	€	3.000,00
Redazione DOCFA Ag. Entrate PG per accatastamento n° 10 U.I. in Corso di Costruzione non Fruibili	€	900,00
Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA	€	500,00
Redazione DOCFA Ag. Entrate PG per accatastamento n° 10 U.I. a lavori ultimati	€	3.400,00
Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA	€	500,00
Redazione APE	€	2.500,00
Redazione pratica di agibilità	€	<u>2.500,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>48.400,00</b>

**Oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.**

**Le Spese per i lavori Edili di completamento saranno considerati e detratti a monte dal valore degli immobili**

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Passignano Sul Trasimeno Parte Strutturale, Tavola 03 Nord - Aree per insediamenti prevalentemente residenziali;
- P.R.G. Comune di Passignano Sul Trasimeno Parte Operativa,

Sottozona C1 - C1CR - AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE  
CASTEL RIGONE Artt. 23 e 24 del NTA;

L'attuazione delle zone C avverrà previa approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica, mista o di iniziativa privata secondo il dettato degli art.17 e 18 della L.R 31/97, e nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme.

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici nel P.R.G. Comune di Passignano Sul Trasimeno Parte Strutturale:

- Non sono presenti Vincoli Ambientali, Storici, Paesaggistici.

#### **VALORE LOTTO 1**

**€ 1.460.000,00 (euro unmilionequattrocentosessantamila/00)**

**che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti dell'esecutata:**

**1/1 dei diritti di proprietà** [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

***Dall'importo sopra riportato andrebbero detratte le spese Tecniche precedentemente stimate di competenza del Lotto 1 che ammontano a € 48.400,00***

***oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.***

-----

#### **LOTTO NUMERO 2**



**K) C.T. Foglio 36, p.lla 575**

Ristorante

Al momento del sopralluogo gli immobili del **LOTTO 2** oggetto di valutazione sono risultati LIBERI, di PROPRIETA' ed in POSSESSO di:

- **L'ESECUTATA** [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà.

**Da Accesso Atti presso il Comune di Passignano Sul Trasimeno risulta che l'edificio è stato realizzato a seguito della presentazione ed approvazione di tre pratiche Edilizie di seguito riportate:**

**Pratica Edilizia n° 284/2005 a nome** [REDACTED]  
**seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 46/2006 relativa alla realizzazione del blocco n° 5 costituito inizialmente da n° 13 alloggi residenziali, garage, locale ricettivo e servizi (All. 14/1-2);**

**Pratica Edilizia n° 029/2008 a nome** [REDACTED]  
[REDACTED] **seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 82/2008 relativa alla variante per la realizzazione del blocco n° 5 inerente la costruzione di edificio plurifamiliare (All. 15/1-2);**

**Pratica Edilizia n° 297/2010 a nome** [REDACTED]  
[REDACTED] **seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 43/2011 relativa alla variante per la realizzazione del blocco n° 5 inerente la costruzione di edificio plurifamiliare (All. 16/1-6);**

**L'Unità Immobiliare non è completata, è stato fatto il solo**

collaudo statico, non è censita al Catasto Fabbricati, non sono stati completati gli impianti: gas, elettrico, termico, di climatizzazione, idrosanitario, fognario e telefonico, la stessa non è dotata del Certificato di Agibilità e della certificazione A.P.E..

Al momento non risultano completati neanche i collegamenti e gli allacci con le utenze: Gas, Idriche, Elettriche, Telefoniche e Fognarie.

Il Comune di Passignano Sul Trasimeno in data 22/07/2021 ha inoltre emesso l'ordinanza n° 64 (All. 8/1-3), di sospensione immediata dei lavori relativi agli stralci funzionali 1 (oggetto della presente), 2 e 5 (oggetto della presente) per il mancato rinnovo della Fidejussione come da convenzione del 21/06/2005, per il mancato completamento delle opere infrastrutturali e per la mancanza di nomina del Nuovo Direttore dei Lavori.

Per quanto riguarda i lavori relativi alla lottizzazione nel suo complesso, come risulta da uno studio commissionato dal Comune di Passignano Sul Trasimeno, ci sono diverse opere da completare: prima su tutte la realizzazione di un impianto di sollevamento dei liquami per raggiungere il collettore fognario ubicato a monte lungo la strada provinciale; l'importo per la realizzazione dell'impianto compreso le tubature, gli scavi, le pompe, ecc. è stato stimato nel 2021 dal tecnico incaricato in € 55.000,00 oltre ad IVA e spese tecniche; andrebbe completato l'impianto di pubblica illuminazione ed andrebbe realizzato l'ingresso carrabile per l'accesso dalla Strada Provinciale 142

alla viabilità del blocco 1 per un importo complessivo stimato dal sottoscritto di € 25.000,00.

Vista la necessità di ultimare i lavori per poter rendere fruibili ed abitabili gli alloggi si rende necessaria la presentazione presso il comune di Passignano Sul Trasimeno di pratica S.C.I.A. per ultimazione dei lavori.

Andrebbe presentata pratica DOCFA per l'accatastamento della U.I., predisponendo la relativa scheda di Variazione catastale e la presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia;

Le spese per le regolarizzazioni Urbanistiche, Edilizie e catastali ammonterebbero a:

Rilievi, progettazione, redazione e presentazione di n° 1 pratica S.C.I.A. di ultimazione lavori, grafici, relazione tecnica e quanto altro occorra, presso il comune di Passignano Sul Trasimeno

	€	2.500,00
Direzione Lavori	€	1.500,00
Coordinamento Sicurezza	€	1.500,00
Oneri concessori, Diritti di segreteria, Bolli, per pratica S.C.I.A. Comune di Passignano Sul Trasimeno	€	100,00
Deposito Legge 10	€	1.500,00
Redazione DOCFA Ag. Entrate PG per accatastamento n° 1 U.I. in Corso di Costruzione non Fruibile	€	650,00
Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA	€	50,00
Redazione DOCFA Ag. Entrate PG per accatastamento n° 1 U.I. a		

lavori ultimati	€	1.050,00
Diritti Ag. Entrate. PG PREGEO e DOCFA	€	50,00
Redazione APE	€	350,00
Redazione pratica di agibilità	€	<u>800,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>10.050,00</b>

**Oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.**

**Le Spese per i lavori Edili di completamento saranno considerati e detratti a monte dal valore degli immobili.**

**Si raccomanda e ribadisce comunque la chiusura del suddetto passaggio dalla sala ristorante del piano seminterrato verso il locale seminterrato e tombato.**

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Passignano Sul Trasimeno Parte Strutturale, Tavola 03 Nord - Aree per insediamenti prevalentemente residenziali;
- P.R.G. Comune di Passignano Sul Trasimeno Parte Operativa, Sottozona C1 - C1CR - AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE CASTEL RIGONE Artt. 23 e 24 del NTA;

L'attuazione delle zone C avverrà previa approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica, mista o di iniziativa privata secondo il dettato degli art.17 e 18 della L.R 31/97, e nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme.

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei

seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici nel P.R.G. Comune di Passignano Sul Trasimeno Parte Strutturale:

- Non sono presenti Vincoli Ambientali, Storici, Paesaggistici.

**Valore LOTTO 2 - € 324.000,00 (euro trecentoventiquattromila/00)**  
**che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti dell'esecutata:**

**1/1 dei diritti di proprietà** [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

***Dall'importo sopra riportato andrebbero detratte le spese Tecniche precedentemente stimate di competenza del Lotto 3 che ammontano a € 10.050,00.***

***oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.***

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che i lotti:

LOTTO 1

LOTTO 2

non comprendono quote indivise di proprietà di terzi non eseguiti.

Per la particolare natura, posizione, disposizione, problematiche presenti e sopra descritte, quote di proprietà ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, non è consigliabile al momento un frazionamento in ulteriori unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione oltre quelle già individuate nella formazione **dei n° 2 LOTTI.**

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Luca Verdogliak tanto doveva riferire  
ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 5 Aprile 2022

Il C.T.U.  
Geom. Luca Verdogliak

**Allegati parte integrante della presente relazione peritale:**

- Documentazione fotografica;
- 1. Comunicazione alle parti di Accesso e Sopralluogo;
- 2. Delega e Consegna Chiavi;
- 3. Richiesta accesso agli atti Comune di Passignano Sul Trasimeno;
- 4. Atto di pignoramento;
- 5. Vax catastale;
- 6. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni p.lla 583;
- 7. Visure catastali Storiche immobili A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K;
- 8. Ordinanza Sospensione Lavori;
- 9. Ispezione Ipotecaria;
- 10. Permesso a Costruire 42-2006 Imm A-B-C-D-E-F-G-H-I-J;
- 11. Permesso a Costruire 78-2008 Imm A-B-C-D-E-F-G-H-I-J;
- 12. Permesso a Costruire 93-2010 Imm A-B-C-D-E-F-G-H-I-J;
- 13. Permesso a Costruire 164-2010 e Grafici Imm A-B-C-D-E-F-G-H-I-J;
- 14. Permesso a Costruire 42-2006 Imm K;
- 15. Permesso a Costruire 82-2008 Imm K;
- 16. Permesso a Costruire 43-2011 e Grafici Imm K;
- 17. Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili;
- 18. Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia;
- 19. Valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia;

20. Attestazione di Invio Relazione Peritale ai Procuratori  
dall'ESECUTATA, Avv. Paolo Mercuri e Avv. Davide Mercuri.

21. Attestazione invio Relazione Peritale al legale precedente Avv.  
Elena Biasini.