

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2024

PROMOSSA DA

- CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.
(quale mandataria di **AMCO - ASSET MANAGEMENT**
COMPANY S.p.A.),
con Sede Legale in Bologna (BO),
Via della Beverara n. 19
(Avv. Alberigo Panini)

CONTRO

residenti in _____),

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

G.E. – Dott.ssa Fioroni Sara

Assisi, li 20 Luglio 2025

Il C.T.U.

Dott.ssa Agr. Laura Rosati



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Relazione del C.T.U. nella Procedura n. **16/2024** R.G. Esecuzioni Immobiliari

PROMOSSA DA

- **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**, con sede legale in Napoli, Via Santa Brigida n. 39, Codice Fiscale 05828330638, e per essa quale **mandataria CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.**, con sede legale in Bologna, Via della Beverara n. 19, Codice Fiscale e P.IVA 04133770372, in persona del suo Amministratore Delegato Dott. Marco Preti, rappresentata e difesa dall'Avv. Alberigo Panini, il quale dichiara di volere ricevere notificazioni e comunicazioni all'indirizzo PEC alberigopanini@ordineavvocatiroma.org, come da procura speciale allegata all'atto di precetto, ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio in Roma, Via Giovanni Antonio Plana, 4

CONTRO

_____ nato a _____ Codice Fiscale _____
_____ residente in _____ (PG),

_____ n. _____ e

_____ nata _____ il _____, Codice Fiscale _____

_____ residente in _____, _____ Via _____ n. _____

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

PREMESSO CHE

- La sottoscritta Dott.ssa Agr. Laura Rosati, residente in Assisi, Via della Repubblica n. 13, con studio in Via Todi, n. 34, Bastia Umbra (PG), in data



10/12/2024 è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio/**Esperto Stimatore** nel presente procedimento, notificato alla PEC in data 11/12/2024;

- In data 18/12/2024 il CTU trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento con il giuramento di rito, sottoscritto con firma digitale.

Il G.E. FORMULA il **Quesito** a cui l'**Esperto** dovrà rispondere:

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'**inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;
- 3) Provveda quindi
 - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei **confini**, e all'**identificazione catastale dell'immobile**, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura del diritto** a ciascuno spettante e le rispettive **quote di spettanza**, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni



catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, **identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;**

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo **stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi**, del **titolo** in base al quale è **occupato**, con particolare riferimento all'esistenza di **contratti registrati in data antecedente al pignoramento** e alla **data di scadenza per l'eventuale disdetta**, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene **distinguendo tra quelli che resteranno a carico**



dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione-, **vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico**) e **quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura** ovvero risulteranno **non opponibili all'acquirente** (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, **difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali**);

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

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

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

- alla **verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene**, nonché dell'esistenza della **dichiarazione di agibilità** dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del **Certificato di Destinazione Urbanistica** previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di **opere abusive**, della **possibilità di sanatoria** ai sensi delle **Leggi nn. 47/85 e 724/94** e dell'**articolo 36 del decreto del Presidente**



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

Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- a descrivere **analiticamente** ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la **tipologia del bene**, l'**altezza interna utile**,



la **composizione interna**; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la **superficie netta**, il **coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale**, la **superficie commerciale medesima**, l'**esposizione**, le **condizioni di manutenzione**; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le **caratteristiche strutturali del bene** e le **caratteristiche interne di ciascun immobile** (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per **ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione** e per gli **impianti**, la loro **rispondenza alla vigente normativa** e in caso contrario, i **costi necessari al loro adeguamento**; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

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

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

- ad accertare, con adeguata motivazione, il **valore di mercato dell'immobile** con indicazione del **criterio di stima utilizzato**, anche in relazione ad **eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa**, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli **adeguamenti e correzioni della stima**, precisando tali adeguamenti in maniera



distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

Consideri, a tale fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

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



attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a **depositare**, ove non in atti, **copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

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

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (**con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.**);

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



DISPONE

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

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

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento** ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi **e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;**

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

- **quale atto principale**, la Perizia in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), senza allegati;
- **in allegato**, un'ulteriore copia della Perizia, in file denominato **"Perizia"** in



formato *word* contenente la relazione peritale;

- **in allegato**, un'ulteriore copia della perizia denominata "**Copia perizia Privacy**" con *omissis* dei *dati personali* del *debitore* ed eventuali *terzi* (anche delle fotografie, con appositi oscuramenti);

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

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

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

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

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

AUTORIZZA



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

AVVISA

le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo **PEC** ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria; che, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; ***in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;***

le parti che, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note; avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Il G.E. differiva l'udienza al 21/10/2025, ore 15:00



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

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

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

Operazioni Peritali e Risposta al Quesito, suddivisa in diciannove **capitoli**,

come di seguito descritto:

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

1. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI	pag. 22
2. SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	pag. 29
3. TITOLO DI PROPRIETÀ	pag. 35
4. STATO DI POSSESSO	pag. 38
5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	pag. 38
6. ALTRE INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI, EVENTUALI CAUSE IN CORSO	pag. 54
7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	pag. 54
8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, AGIBILITÀ	pag. 58
9. FORMAZIONE DEI LOTTI E CONFINI	pag. 74
10. DESCRIZIONE ANALITICA	pag. 78
11. ALTRE VERIFICHE (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)	pag. 96
12. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI	



<i>DUE ANNI</i>	<i>pag. 96</i>
<i>13. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA</i>	<i>pag. 96</i>
<i>14. INDIVIDUAZIONE DEI COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITÀ</i>	<i>pag. 107</i>
<i>15. ALLEGATI</i>	<i>pag. 109</i>
<i>16. ACCESSO ALL'IMMOBILE</i>	<i>pag. 118</i>
<i>17. EVENTUALE RICHIESTA DI SOSPENSIONE</i>	<i>pag. 119</i>
<i>18. EVENTUALE ISTANZA DI RINVIO DELL'UDIENZA</i>	<i>pag. 119</i>
<i>19. RIEPILOGO LOTTI IN VENDITA</i>	<i>pag. 119</i>

• OPERAZIONI PERITALI

- In data **18/12/2024** la sottoscritta comunicava via PEC al G.E. la dichiarazione di accettazione dell'incarico assegnato dalla S.V. con **Quesito di Stima** in data **10/12/2024**, notificato a mezzo PEC nella stessa (Allegati nn. 1.1 e 1.2)

- In data **20/12/2024** la sottoscritta, in accordo con il Custode Giudiziario, IVG, comunicava a tutte le parti la data del primo sopralluogo e contestuale inizio delle operazioni peritali, mediante PEC all'Avv. Panini, al Custode Giudiziario, IVG, e a mezzo Raccomandata A.R. agli Esecutati, entrambi residenti in _____

_____, Via _____, _____ fissate per il giorno 03/01/2025, ore 15:00, sul posto, Via _____ n. _____ Comune di _____ (PG)
(Allegati nn. 1.3, 1.4, 1.5, 1.6)

- In data **24/12/2024**, il CTU effettuava presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali di Perugia, le Visure catastali Attuali e Storiche degli immobili eseguiti presso il Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di _____,



Richiedeva inoltre le Planimetrie degli immobili oggetto di pignoramento, l'Elaborato Planimetrico, l'Estratto di Mappa e l'Elenco dei subalterni assegnati (Accertamento della proprietà immobiliare urbana)

- In data **02/01/2025, 26/02/2025 e 25/06/2025**, il C.T.U. ha effettuato ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per verificare eventuali formalità, aggiornando la situazione al 31/12/2024 per quanto concerne i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Tuoro Sul Trasimeno **Foglio n. 17, Part. n. 412, Subb 3, 4, 5, 6** e per quanto concerne il bene immobile censito al Catasto Terreni, Comune di Tuoro Sul Trasimeno **Foglio n. 17, Part. n. 108**; **dalla verifica non sono risultate formalità successive a quelle presenti negli Atti depositati nel Fascicolo Telematico (Vedasi Certificazione Notarile redatta ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma articolo 567 a cura del Notaio Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE), Via San Francesco D'Assisi n. 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 22/04/2024);**

Il C.T.U. effettuava inoltre, contestualmente, ispezioni ipotecarie delle Note disponibili in formato digitale:

- *Nota di Trascrizione*, Registro Generale n. 17796, Registro Particolare n. 11072 del 04/08/1999, Notaio Caiazza Alfredo (Atto tra vivi - Compravendita)
- *Nota di Trascrizione*, Registro Generale n. 17795, Registro Particolare n. 11071 del 04/08/1999, Notaio Caiazza Alfredo (Atto tra vivi - Compravendita)
- *Nota di Trascrizione*, Registro Generale n. 4980, Registro Particolare n. 2893 del



10/02/2007, Numero di Repertorio 9/874 del 24/04/1996, Atto per causa di morte
(Certificato di denunciata successione)

- *Nota di Trascrizione*, Registro Generale n. 3893, Registro Particolare n. 2774 del
17/02/2007, Numero di Repertorio 94/941 del 21/06/1999, Atto per causa di morte
(Certificato di denunciata successione)

- *Nota di Trascrizione*, Registro Generale n. 3892, Registro Particolare n. 2773 del
17/02/2007, Numero di Repertorio 93/941 del 21/06/1999, Atto per causa di morte
(Certificato di denunciata successione)

- *Nota di Iscrizione*, Registro Generale n. 26372, Registro Particolare n. 5960 del
26/07/2006, Numero di Repertorio 32097/12880 del 21/07/2006, Notaio Caiazza
Alfredo con sede in Perugia (PG), Ipoteca volontaria (Concessione a garanzia di
mutuo)

- *Nota di Iscrizione*, Registro Generale n. 20411, Registro Particolare n. 2841 del
06/07/2022, Numero di Repertorio 3910/8022 del 05/07/2022, Agenzia delle
Entrate - Riscossione con sede in Roma (RM), Ipoteca conc.
Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo

Il C.T.U. richiedeva ed analizzava le ispezioni ipotecarie dei **Titoli cartacei (Atti di Compravendita)**: Registro Generale n. 17795, **Registro Particolare n. 11071 del 04/08/1999**, Numero di Repertorio 20673 del 13/07/1999 a rogito Notaio Caiazza Alfredo con sede in Perugia e Registro Generale n. 17796, **Registro Particolare n. 11072 del 04/08/1999**, Numero di Repertorio 20673 del 13/07/1999 a rogito Notaio Caiazza Alfredo con sede in Perugia e del **Titolo cartaceo** Registro Generale n. 2803, Registro Particolare n. 2281 del 13/04/1957, Numero di Repertorio 14581 del 02/04/1957 a rogito Notaio Angeli Camillo con sede in



Castiglione del Lago; Il tutto al fine di ottenere la provenienza degli immobili pignorati e maggiori informazioni e dati tecnici rilevanti circa la stima del compendio esecutato, anche al fine delle successive ricerche da effettuarsi presso il Comune di Tuoro Sul Trasimeno (Servizio SUAPE), in merito alla regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili oggetto di procedura di esecuzione

- In data **02/01/2025** tornava alla scrivente CTU la ricevuta di ritorno relativa alle missive inviate con Raccomandata A.R. agli Esecutati con comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali sul posto previste per il 03/01/2025, ore 15:00 (Allegati nn. 1.7, 1.8)

- In data **03/02/2025**, alle ore 15:00, il CTU si recava presso gli immobili esecutati in Via Fonte n. 8, Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG).

Erano presenti il Custode Giudiziario incaricato da IVG, gli Esecutati e i componenti del nucleo familiare dei medesimi, anche essi ivi residenti.

Il CTU procedeva quindi a visionare gli immobili e a svolgere tutte le operazioni peritali ritenute necessarie, eseguiva fotografie dell'interno ed esterno degli stessi, parte delle quali vengono allegate alla presente Relazione di Stima per fornire una migliore visione dei beni. L'incaricato IVG relazionava quanto di sua competenza, il cui Verbale veniva sottoscritto anche dalla scrivente

- In data **10/01/2025** il CTU effettuava, mediante PEC, un'ISTANZA di ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTI AMMINISTRATIVI - Legge 241/90 e s.m. e i. - (**Protocollo di ingresso Comune di Tuoro Sul Trasimeno n. 302 e n. 303 del 10/01/2025**) presso il Servizio SUAPE, Ufficio Tecnico - Edilizia privata e Urbanistica, al fine di prendere visione e richiedere copia digitalizzata di eventuali Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Autorizzazioni



Edilizie, DIA, SCIAA, CILA..., pratiche di agibilità, eventuali pratiche di Condono ai sensi della Legge 45/85, Legge 724/94 e Legge 21/04, relative ai beni immobili oggetto di pignoramento (Allegato n. 1.9)

- In data **15/01/2025** il CTU effettuava, tramite Sportello Telematico Polifunzionale del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, una Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, relativamente all'immobile distinto al Foglio n. 17, Particella n. 412 e distinto al Foglio n. 17, Particella n. 018, Protocollo Comune di Tuoro Sul Trasimeno n. 488 del 15/01/2025, N. Pratica 4/2025/CDU, ID Pratica n. RSTLRA79A50A475R - 15012025 - 1310 (Allegato n. 1.10)

- In data **30/01/2025**, il CTU richiedeva mediante PEC presso l'Ufficio Anagrafe - Servizi demografici del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, un Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia degli Esecutati e relativi familiari conviventi occupanti gli immobili oggetto di pignoramento, **Protocollo di ingresso Comune di Tuoro Sul Trasimeno n. 1048 del 31/01/2025** (Allegato n. 1.11)

- In data **30/01/2025**, il CTU riceveva mediante PEC dal Comune di Tuoro Sul Trasimeno, SUAPE, il **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato in data 30/01/2025 n. 4/2025/CDU, Prot. n. 488 del 15/01/2025 (Allegato n. 1.12)

- In data **31/01/2025**, il CTU riceveva mediante PEC dal Comune di Tuoro Sul Trasimeno - Ufficio Anagrafe e Stato Civile - i Certificati contestuali di Residenza, di Stato di Famiglia relativi agli Esecutati e relativo nucleo familiare, richiesti dal CTU con PEC del 30/01/2025 (**Protocollo Partenza Comune di Tuoro Sul Trasimeno n. 1050/2025 del 31/01/2025; Certificato n. 26/2025**) (Allegato n. 1.13)

- In data **31/01/2025**, il CTU riceveva mediante PEC dal Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Ufficio SUAPE, copia digitalizzata (scansione) dei documenti, Pratiche



Edilizie, richiesti con Istanza di Accesso agli Atti e Documenti Amministrativi -
Protocollo di ingresso Comune di Tuoro Sul Trasimeno n. 303 del 10/01/2025
(Protocollo di uscita n. 1056 del 31/01/2025) (Allegato n. 1.14)

- In data **11/02/2025**, il CTU inoltrava, mediante PEC, un'istanza presso lo Studio notarile del Dott. Notaio Caiazza Alfredo di Perugia, al fine di ottenere copia semplice dell'Atto di Provenienza (Atto di Compravendita) degli immobili pignorati (Allegato n. 1.15)

- In data **05/03/2025**, il CTU inoltrava mediante PEC, presso lo Studio notarile del Dott. Notaio Caiazza Alfredo di Perugia, un sollecito relativo alla evasione della richiesta di copia semplice dell'Atto di Provenienza (Atto di Compravendita) degli immobili oggetto di pignoramento mediante la presente Procedura di Esecuzione forzata (Allegato n. 1.16)

- In data **05/03/2025**, il CTU riceveva mediante PEC dalla e-mail ordinaria dello Studio notarile del Dott. Notaio Caiazza Alfredo di Perugia, copia dell'Atto di Provenienza richiesto, Repertorio n. 20673 del 13/07/1999, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 4/08/1999, Registro Generale n. 17795, Registro Particolare n. 11071 e Registro Generale n. 17796, Registro Particolare n. 11072, Atto di Compravendita, relativo ai beni eseguiti (Allegato n. 1.17)

- In data **21/04/2025** il C.T.U., chiedeva al G.E. dell'Esecuzione, Dott.ssa Fioroni Sara, Istanza per l'ottenimento di una proroga di tre mesi per la consegna della Relazione di Stima (Allegato n. 1.18)

- In data **23/04/2025**, il C.T.U. riceveva mediante PEC la concessione del G.E., Dott.ssa Fioroni Sara, datata 22/04/2025, della proroga richiesta per la consegna



della Relazione di Stima, **differendo la data dell'udienza alla data del 21/10/2025 ore 15:00** (Allegato n. 1.19)

- In data **03/06/2025** il CTU inoltrava, mediante PEC, presso il Servizio SUAPE, Ufficio Edilizia privata - Urbanistica del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, un'*Istanza di integrazione al Protocollo di uscita Comune di Tuoro Sul Trasimeno del 31/01/2025 n. 0001056* (Protocollo in arrivo n. 00005792 del **04/06/2025**, Comune di Tuoro Sul Trasimeno) (Allegato n. 1.20)

- In data **25/06/2025** il CTU inoltrava, mediante e-mail ordinaria presso il Servizio SUAPE del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, alla cortese attenzione del Tecnico referente, Geom. Monica Conti, una richiesta di "*appuntamento con il referente Tecnico SUAPE Ufficio Edilizia privata per chiarimenti in merito alla regolarità (ed eventuale sanabilità) edilizia e urbanistica di alcune opere realizzate nell'ambito del compendio immobiliare esecutato (Foglio n. 17, Particella n. 412, indirizzo Via Fonte n. 8)*" (Allegato n. 1.21)

- In data 26/06/2025, alle ore 18:00, dopo avere preso un appuntamento mediante telefono con gli esecutati, il CTU eseguiva sul posto un ulteriore sopralluogo, al fine di prendere alcune misure e richiedere maggiori dettagli ed informazioni sugli immobili pignorati, alla luce dello studio ed analisi dei titoli abilitativi prodotti ed inviati mediante PEC dal Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Servizio SUAPE, Settore Edilizia privata ed Urbanistica.

Nell'ambito del secondo rilievo, il CTU effettuava misurazioni dei beni immobili del compendio pignorato, eseguiva fotografie sia dell'esterno che dell'interno dei medesimi, reperiva ulteriori dati ed informazioni tecniche necessarie per la stima.



- In data **08/07/2025** e **18/07/2025** il CTU, previo appuntamento, si recava presso il Comune di Tuoro Sul Trasimeno, SUAPE, **Ufficio Edilizia privata** e **Ufficio Paesaggio e Urbanistica**, per avere chiarimenti e informazioni tecniche aggiuntive, circa la sanabilità di interventi edilizi realizzati senza titolo autorizzativo sulla particella distinta al Catasto Fabbricati Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, Subb 3, 4, 5 e distinta al Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 412, Qualità: Ente Urbano e circa la regolarizzazione e la quantificazione ipotizzabile da parte dei tecnici comunali preposti in merito ai costi di regolarizzazione edilizia e urbanistica di eventuali difformità presenti relativamente al piano terra del fabbricato pignorato; il CTU con l'ausilio dei tecnici comunali competenti verificava e analizzava mediante l'ausilio di foto eseguite durante i sopralluoghi e delle misurazioni effettuate dal medesimo nel corso dei rilievi, nonché dei grafici di progetto precedentemente approvati, la sanabilità di alcuni interventi edilizi eseguiti; otteneva copia cartacea dei documenti aggiuntivi richiesti e informazioni tecniche necessarie per poter esprimere il proprio parere, assunto preventivamente il parere dei Tecnici comunali competenti, circa la regolarizzazione edilizia ed urbanistica di interventi edilizi realizzati senza titolo autorizzativo

Sulla base di quanto rilevato, il CTU è in grado di redigere la presente **Relazione di Stima**, che, per chiarezza, si articola nei capitoli di seguito delineati, quale Risposta al **Quesito** formulato dal G.E.



• **RISPOSTA AL QUESITO**

1. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia ai nn. 5445/4036 del 22/02/2024

A favore di

- **Soggetto n. 1:** AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

con sede in Napoli (NA), Via Santa Brigida n. 39, codice fiscale 05828330638

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

relativamente all'Unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'Unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di /

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

Contro

- **Soggetto n. 1:** _____, nata a _____ il _____ codice fiscale _____,

relativamente all'Unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'Unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà

- **Soggetto n. 2:** _____, nato a _____ codice fiscale _____,

relativamente all'Unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà

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

sono censiti al:

Catasto Fabbricati del Comune di **Tuoro Sul Trasimeno (PG)**, Indirizzo: Via



della Fonte n. 8 e al **Catasto Terreni** del Comune di **Tuoro Sul Trasimeno (PG)**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

- Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 6,5 vani, Indirizzo Via della Fonte n. 8, Piano T-2-3;

Immobile n. 2

- Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4, Categoria C/6 (Garage), Consistenza 16 mq, Indirizzo Via della Fonte n. 8, Piano T;

Immobile n. 3

- Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 108, Consistenza 13 are 10 centiare;

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1

- Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 7 vani, Indirizzo Via della Fonte n. 8, Piano T-1;

Unità negoziale n. 3:

Immobile n. 1

- Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5, E - Ente Comune

Gli immobili sopra descritti sono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 identificato nel corso della Relazione di Stima con il Riferimento alla Lettera "A"

- Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 6,5 vani, Indirizzo Via



della Fonte n. 8, Piano T-2-3;

Immobile n. 2 identificato nel corso della Relazione di Stima con il Riferimento alla Lettera "B"

- Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4, Categoria C/6 (Garage), Consistenza 16 mq, Indirizzo Via della Fonte n. 8, Piano T;

Immobile n. 3 identificato nel corso della Relazione di Stima con il Riferimento alla Lettera "C"

- Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 108, Consistenza 13 are 10 centiare;

Al Catasto Fabbricati risultano individuati con i seguenti identificativi:

Immobile n. 1 identificato nel corso della Relazione di Stima con il Riferimento alla Lettera "A"

Intestato a _____, nato a _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni							
Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)							
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza vani	Dati di superficie: (mq)	Rendita (Euro)
17	412	3	A/2	3	6,5	Totale: / Totale escluse aree scoperte: /	570,68
Abitazione di tipo civile in Tuoro Sul Trasimeno, Via della Fonte n. 8, Piano: T-2-3							

Immobile n. 2 identificato nel corso della Relazione di Stima con il Riferimento alla Lettera "B"

Intestato a _____, nato a _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni							
Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)							
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza mq	Dati di superficie: Totale (mq)	Rendita (Euro)
17	412	4	C/6	3	16	21	34,71



Garage in Tuoro Sul Trasimeno, Via della Fonte n. 8, Piano: T

Al **Catasto Terreni** risultano individuati con i seguenti identificativi:

Immobile n. 3 identificato nel corso della Relazione di Stima con il Riferimento alla Lettera "C"

Intestato a _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni							
Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)							
Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito (Euro)	
				ha.are.ca		Dominicale	Agrario
17	108	Semin. Arbor.	2	1.310		6,09	6,09

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1 identificato nel corso della Relazione di Stima con il Riferimento alla Lettera "D"

- Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 7 vani, Indirizzo Via della Fonte n. 8, Piano T-1;

Al **Catasto Fabbricati** risultano individuati con i seguenti identificativi:

Immobile n. 1 identificato nel corso della Relazione di Stima con il Riferimento alla Lettera "D"

Intestato _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni							
Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)							
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza vani	Dati di superficie: (mq)	Rendita (Euro)
17	412	6	A/2	3	7	Totale: 162 mq Totale escluse aree scoperte: 158 mq	614,58
Abitazione di tipo civile in Tuoro Sul Trasimeno, Via della Fonte n. 8, Piano: T-1							

Unità negoziale n. 3:

Immobile n. 1 identificato nel corso della Relazione di Stima con il Riferimento alla Lettera "E"

- Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5, Ente Comune: Bene Comune



Non Censibile

Al **Catasto Fabbricati** risultano individuati con i seguenti identificativi:

Immobile n. 1 identificato nel corso della Relazione di Stima con il Riferimento alla Lettera "E"

Bene Comune Non Censibile		
Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)		
Foglio	Part.	Sub
17	412	5
Bene Comune Non Censibile, in Tuoro Sul Trasimeno, Via della Fonte n. 8, Piano: T-1-2-3		

Si specifica che detto bene immobile (rappresentato dalla corte esterna all'edificio pignorato, dal portico e dal vano scale del fabbricato medesimo, così come individuato nell'elaborato planimetrico, Tipo mappale n. 2933 del 22/06/99 e in ultima planimetria in atti del Subalterno n. 3, da aggiornare, Prot. n. 24335 del 16 maggio 1989), rappresenta **Bene Comune Non Censibile ai beni immobili** identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, **Sub 3** e **Sub 4**, rispettivamente individuati con i Riferimenti alle Lettere A e B, e al **bene immobile identificato** al Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, **Sub 6**, individuato con Riferimento alla Lettera D.

I beni immobili, identificati con il Riferimento alle **Lettere A, B, D, E**, come sopra descritti, sono **censiti** al:

Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412, Particella con destinazione: **ENTE URBANO**, **Superficie: mq 1.170**,

(Area di enti urbani e promiscui):

Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)							
Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Superficie (mq)	Reddito	
						Dominicale	Agrario



17	412	-	-	ENTE URBANO	1.170		
Area di enti urbani e promiscui							

Vedasi Allegato n. 2 “Documentazione Catastale”:

- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Estratto di mappa, Foglio n. 17, Part. n. 412 e Part. n. 108, Allegato n. 2.1
- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura attuale per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3 (abitazione di tipo civile), Allegato n. 2.2
- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura storica per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3 (abitazione di tipo civile), Allegato n. 2.3
- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura attuale per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4 (garage), Allegato n. 2.4
- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura storica per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4 (garage), Allegato n. 2.5
- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Visura attuale per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 108, Allegato n. 2.6
- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Visura storica per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 108, Allegato n. 2.7
- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura attuale per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6 (abitazione di tipo civile), Allegato n. 2.8
- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura storica per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6 (abitazione di tipo civile), Allegato n. 2.9



- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura attuale per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5 (Bene Comune Non Censibile),

Allegato n. 2.10

- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura storica per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5 (Bene Comune Non Censibile),

Allegato n. 2.11

- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Visura storica per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Allegato n. 2.12

- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Elenco dei subalterni assegnati (Accertamento della proprietà immobiliare urbana) nel Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Via della Fonte n. 8, Foglio n. 17, Part. n. 412, Allegato n. 2.13

- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Elaborato Planimetrico, ultima planimetria in atti (Tipo mappale n. 2933 del 22/06/1999), Allegato n. 2.14

- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3, Planimetria, ultima planimetria in atti (Protocollo n. 24335/89, data presentazione 16/05/1989), Allegato n. 2.15

- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4, Planimetria, ultima planimetria in atti (Protocollo n. 24335/89, data presentazione 16/05/1989), Allegato n. 2.16

- Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6, Planimetria, ultima planimetria in atti (Denuncia di Variazione n. B01163/99 del 9/07/1999), Allegato n. 2.17.

Si precisa che i fabbricati cui appartengono i beni oggetto di Esecuzione



Immobiliare, sono introdotti in mappa al Catasto Terreni ed accatastati al Catasto Fabbricati, tuttavia **non vi è piena corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto dei beni immobili oggetto di espropriazione.**

Necessita pertanto l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

2. SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA

Il compendio immobiliare pignorato è rappresentato da un fabbricato abitativo, posto da terra a cielo, indipendente, caratterizzato da quattro piani fuori terra, costituito da due unità abitative indipendenti con parti comuni compresa la relativa corte di pertinenza circostante il fabbricato e da una confinante zona di terreno di proprietà esclusiva di una delle due unità abitative in cui è suddiviso il medesimo; il tutto posto in Via Fonte, civico n. 8, Comune di Tuoro Sul Trasimeno (Perugia).

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in Loc. La Fonte, in zona semiperiferica, pianeggiante, posta a circa 270 m s.l.m.

Il compendio interessato dalla procedura di Esecuzione Immobiliare è accessibile direttamente da Via Fonte, diramazione della principale Via George Byron che collega la zona periferica posta a sud-est del Comune, interessata principalmente da campi coltivati, al centro storico del medesimo posto a nord-ovest.

La zona in oggetto è prevalentemente agricola, delimitata dal Raccordo autostradale 6 Bettolle-Perugia, dalla cui uscita/ingresso più vicino (Tuoro e Passignano ovest) dista circa 2,5 km, dal Lago Trasimeno, posto a Sud, dalla cui Punta Navaccia (spiaggia) dista circa 2 km, dalla zona collinare sovrastante, prevalentemente a destinazione agricola, posta a nord e dal centro storico del Comune di Tuoro, che dista circa 2 km, ad ovest.

Sono presenti le infrastrutture caratterizzanti l'urbanizzazione primaria e quelle relative all'urbanizzazione secondaria (asili, scuola primaria e secondaria di primo



grado, spazi verdi pubblici, infrastrutture e servizi pubblici...).

La rete viaria secondaria permette il collegamento con le principali città limitrofe, poste lungo il Lago Trasimeno e la presenza del Raccordo autostradale 6 Bettolle - Perugia, rende agevole gli spostamenti sia verso il Capoluogo di Provincia, Perugia, distante circa 30 km che verso la Regione Toscana, distante circa 15 km.

Per quanto concerne i servizi di trasporto pubblici, fatta eccezione per la linea autobus garantita nelle fasce orario relative ai tragitti scolastici, il principale servizio di trasporto presente in zona è rappresentato dal treno: la stazione ferroviaria più vicina (Tuoro Sul Trasimeno) è distante circa 1,7 km e collega la città, mediante treni regionali, a Perugia e Foligno.

Il compendio immobiliare esecutato, cui si accede direttamente dalla strada Via Fonte, contraddistinto al civico n. 8, è costituito da:

- un fabbricato principale ad uso abitativo (Foglio n. 17, Part. n. 402, Subb. 3, 4, 5, 6), con circostante corte di pertinenza esclusiva di forma poligonale (Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5)
- un terreno (Foglio n. 17, Part. n. 108), allo stato attuale incolto, distinto al Catasto Terreni con Qualità: seminativo arborato, di forma pressoché rettangolare, a confine e quindi in continuità con il terreno di pertinenza esclusiva del fabbricato esecutato (Part. n. 412, Sub 5, Corte). Di fatto sulla base del PRG vigente (Parte Operativa) classificato come Verde privato edificato, “Ve”.

La proprietà pignorata risulta parzialmente recintata sul lato fronte strada (Via Fonte).

Il fabbricato abitativo risulta edificato originariamente nei primi anni '70, con Licenza di costruzione n. 61/1974 ed è caratterizzato da quattro piani fuori terra.

Il piano terra risulta dal punto di vista catastale a destinazione d'uso: garage, fondo,



cantina, portico e vano scala (Vds. Allegato n. 2 “*Documentazione Catastale*”).

Il piano primo ed il piano secondo, in planimetria catastale ed allo stato di fatto, così come autorizzato da titolo abilitativo, risultano a destinazione d’uso abitativa.

Il piano terzo è rappresentato dalla soffitta.

I quattro piani del fabbricato nel loro complesso sono accessibili mediante rampe di scala interna posta nel vano scala comune.

L’edificio presenta struttura portante verticale in muratura mista, con presenza di mattoni e pietre, parzialmente intonacato per quanto riguarda il prospetto ovest e il prospetto nord. È dotato di quattro terrazze, due terrazze sovrapposte presenti in corrispondenza del prospetto principale, lato sud, rispettivamente al piano primo e al piano secondo dell’edificio, due terrazze più piccole poste in corrispondenza prospetto est del fabbricato, sovrapposte, ubicate al piano primo e piano secondo dell’edificio.

Le strutture portanti orizzontali sono in latero-cemento a nervature parallele.

Il solaio della copertura (soffitta al piano terzo) è costituito da travi in calcestruzzo, tavelle e tavelloni in laterizio, solaio del tipo “Varese”.

Dal punto di vista delle opere di finitura l’immobile si caratterizza per la presenza di infissi in legno, porte e persiane delle finestre in legno, vetri singoli, pavimenti e rivestimenti verticali di pareti (cucina e bagni) in piastrelle di ceramica, radiatori in ghisa, per quanto concerne gli appartamenti posti al piano primo e secondo, entrambi dotati di camini rispettivamente collocati nella zona giorno, il terzo piano (soffitta) è allo stato grezzo, senza alcuna finitura, con pavimento in battuto di cemento, provvisto di aperture con infissi in legno e vetri singoli, pareti interne non intonacate, né tinteggiate; il piano terra risulta invece essere stato oggetto di ristrutturazione, sia per quanto concerne la disposizione interna dei vani, sia per



quanto riguarda le opere di finitura; presenta pavimento in monocottura, infissi in legno e vetri doppi alle finestre, di recente installazione, radiatori in alluminio.

La copertura dell'edificio è caratterizzata da tetto a padiglione, con più falde e manto di tegole portoghesi.

L'edificio presenta altezza complessiva misurata alla gronda pari a 8,60 m.

È caratterizzato da zampini in cemento, gronde in rame.

Si accede al compendio immobiliare dalla Via Fonte, civico n. 8, è presente su parte del confine posto ad ovest della proprietà, lungo la strada, una recinzione caratterizzata da muretto in c.a. con sovrastante rete metallica.

L'ingresso al fabbricato abitativo è posto sul lato sud, in corrispondenza del piano terra dell'edificio, mediante portone con vetro doppio ed infissi in legno.

Tramite portico posto al Piano terra e scala interna costituita da più rampe al Piano T-1-2-3 (entrambi identificati al Catasto Fabbricati come Bene Comune Non Censibile) posti in corrispondenza, rispettivamente, del lato sud-ovest e nord-ovest dell'immobile esecutato, si accede ai tre piani sovrastanti che costituiscono, insieme al Piano terra, il fabbricato principale oggetto di esecuzione immobiliare.

Il Piano terra, catastalmente identificato come fondo, cantina, garage, portico e vano scala (questi ultimi due vani rappresentano un Bene Comune Non Censibile ad entrambe le unità immobiliari principali in cui è suddiviso il fabbricato esecutato nel suo complesso, di seguito individuate, nel corso della Relazione di Stima, al Capitolo 9 "*Formazione dei Lotti e Confini*" con il Lotto n. 1 e il Lotto n. 2), è di fatto adibito a locale rustico.

Il Piano primo è rappresentato da un appartamento, cui si accede mediante due rampe di scala e relativi pianerottoli. È composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno/corridoio, due camere da letto matrimoniale, una cameretta, bagno, wc,



entrambi con finestra, due terrazze poste rispettivamente sul lato sud ed est del fabbricato.

Il Piano secondo è rappresentato da un appartamento, cui si accede mediante quattro rampe di scala, a partire dal piano terra e relativi pianerottoli. È composto da un vasto soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto matrimoniali, disimpegno/corridoio, bagno, wc, entrambi provvisti di aperture, due terrazze poste rispettivamente sul lato sud ed est dell'immobile.

Il Piano terzo, cui si accede mediante sei rampe di scala, a partire dal piano terra e relativi pianerottoli, è rappresentato da una soffitta che si trova allo stato grezzo, suddivisa in due locali, munita di aperture sui vari prospetti dell'edificio.

Il tutto in discreto stato di conservazione.

Esposizione prevalente dell'immobile ad uso abitativo: nord-sud

Il fabbricato principale è circondato da una corte di pertinenza (al Catasto Fabbricati risulta come Bene Comune Non Censibile), parte adibita a verde con piantumazioni arboree, arbustive ed erbacee, parte con presenza di ghiaino.

Appartiene al complesso immobiliare esecutato un terreno, adiacente e confinante con la particella di terreno (distinta al Catasto Fabbricati quale Ente Comune) ove insiste l'area di sedime del fabbricato abitativo pignorato; tale terreno risulta, allo stato attuale, incolto e classificato dal vigente strumento urbanistico (PRG, Parte Operativa del Comune di Tuoro Sul Trasimeno) come Verde privato edificato ("Ve", Art. 28 N.T.A.).

Si precisa che, nel corso della **Relazione di Stima**, per maggiore chiarezza, come già esplicitato al Capitolo 1 (*Esatta individuazione dei beni*) e come richiesto nel Quesito al punto 3, interlinea 2, i **beni immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato saranno identificati** con Riferimento alle **Lettere A, B, C,**



D, E e gli accessori della medesima Lettera con un numero progressivo, come di seguito meglio descritti:

Immobile identificato con Riferimento alla Lettera “A”

- Catasto Fabbricati, Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3, Categoria A/2 (**Abitazione** di tipo civile), Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro: 570,68, Indirizzo Via della Fonte n. 8, Piano T-2-3;

Immobile identificato con Riferimento alla Lettera “B”

- Catasto Fabbricati, Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4, Categoria C/6 (**Garage**), Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale: 21 mq, Rendita Euro: 34,71, Indirizzo Via della Fonte n. 8, Piano T;

Immobile identificato con Riferimento alla Lettera “C”

- Catasto Terreni, Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 108, Qualità: Semin. Arbor., Classe 2, Consistenza 1.310 mq, Reddito Dominicale Euro: 6,09, Reddito Agrario: Euro 6,09;

Immobile identificato con Riferimento alla Lettera “D”

- Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6, Categoria A/2 (**Abitazione** di tipo civile), Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 162 mq, Totale: escluse aree scoperte: 158 mq, Rendita Euro: 614,58, Indirizzo Via della Fonte n. 8, Piano T-1;

Immobile identificato con il Riferimento alla Lettera “E”

- Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5, Bene Comune Non Censibile
- Partita speciale A (Portico al P.T, Vano scala al P. T-1-2-3, Corte al P.T)

I beni immobili, identificati con il Riferimento alle **Lettere A, B, D, E**, come sopra



descritti, sono **censiti** al:

Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n.

412, Particella con destinazione: **ENTE URBANO**, Superficie: mq **1.170**,

(Area di enti urbani e promiscui):

Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)							
Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Superficie (mq)	Reddito	
						Dominicale	Agrario
17	412	-	-	ENTE URBANO	1.170		
Area di enti urbani e promiscui							

3. TITOLO DI PROPRIETÀ

La **consistenza immobiliare** descritta al Capitolo 1 (*“Esatta individuazione dei beni”*) e rappresentata dai beni oggetto della presente Procedura di Esecuzione immobiliare,

risulta di **proprietà** di:

• **_____** nato a **_____** il **_____** Cod. Fisc.: **_____**

_____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

in regime di separazione dei beni,

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

- Immobile n. 1 (Rif. Immobile Lettera “A”)

Comune: Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412,
Sub 3, Categ. A/2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 6,5 vani, Indirizzo: Via
Fonte, n. civico 8, P. T-2-3

- Immobile n. 2 (Rif. Immobile Lettera “B”)

Comune: Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412,
Sub 4, Categ. C/6 - Garage, Consistenza 16 mq, Indirizzo: Via Fonte, n. civico 8,
P. T



- Immobile n. 3 (Rif. Immobile Lettera "C")

Comune: Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 108/A,
Consistenza 13 are 10 centiare, Indirizzo: Via Fonte, n. civico 8

relativamente all'Unità negoziale n. 2 costituita dagli immobili di seguito indicati:

Immobile n. 1 (Rif. Immobile Lettera "E")

Comune: Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412,
Sub 5, Natura: E - ENTE COMUNE, Consistenza /, Indirizzo: Via Fonte, civ. n. 8

al quale, in qualità di **Acquirente (Soggetto n.1 A favore)**, sono pervenuti
mediante:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 13/0/1999, Numero di Repertorio
20673, Notaio Caiazza Alfredo, con sede in Perugia (PG), **Registro Particolare n.**
11071, Registro Generale n. 17795, **trascritto** in data **04/08/1999**

dai Venditori (Soggetti Contro):

- **Soggetto n. 1.** _____ ato il _____ a _____, _____

Codice Fiscale _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1, per il diritto di **proprietà**

per la quota di: **1/2**, in regime di **Bene Personale**

relativamente all'Unità negoziale n. 2, per il diritto di **proprietà**

per la quota di: **/**, in regime di **Bene Personale**

- **Soggetto n. 2.** _____ ata il _____ a _____, _____

Codice Fiscale _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1, per il diritto di **proprietà**

per la quota di: **1/2**, in regime di **Bene Personale**

relativamente all'Unità negoziale n. 2, per il diritto di **proprietà**

per la quota di: **/**, in regime di **Bene Personale**



N.B. (Ulteriori informazioni):

Relativamente ai dati catastali degli immobili oggetto del trascrivendo atto si precisava che la Particella **412 Sub 4** del **Foglio 17** derivava dalla soppressione della Particella 412 Sub 1 del medesimo Foglio.

• _____ nata a _____ Cod. Fisc. _____

_____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

in regime di separazione dei beni,

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

- Immobile n. 1 (Rif. Immobile Lettera "D")

Comune: Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6, Categ. A/2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 7 vani, Indirizzo: Via Fonte, n. civico 8, P. T-1

relativamente all'Unità **negoziale n. 2** costituita dagli immobili di seguito indicati:

Immobile n. 1 (Rif. Immobile Lettera "E")

Comune: Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5, Natura: E - ENTE COMUNE, Consistenza /, Indirizzo: Via Fonte, civ. n. 8

alla quale, in qualità di **Acquirente (Soggetto n.1 A favore)**, sono pervenuti mediante:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 13/0/1999, Numero di Repertorio 20673, Notaio Caiazza Alfredo, con sede in Perugia (PG), **Registro Particolare n. 11072**, Registro Generale n. 17796, **trascritto** in data 04/08/1999

dai Venditori (Soggetti Contro):

- **Soggetto n. 1** _____ nato a _____

Codice Fiscale _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1, per il diritto di **proprietà**



per la quota di: 1/2, in regime di Bene Personale

relativamente all'Unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà

per la quota di: /, in regime di Bene Personale

- Soggetto n. 2: _____ data i. _____

Codice Fiscale: _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà

per la quota di: 1/2, in regime di Bene Personale

relativamente all'Unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà

per la quota di: /, in regime di Bene Personale

N.B. (Ulteriori informazioni):

Relativamente ai dati catastali degli immobili oggetto del trascrivendo atto si precisava che la Particella **412 Sub 6** e **412 Sub 5** del **Foglio 17** derivavano dalla soppressione della Particella 412 Sub 2 del medesimo Foglio.

(Vds. Allegati nn. 3.1, 3.2, 3.3, **Atto di Provenienza**)

4. STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare pignorato oggetto della presente Procedura di Esecuzione, distinto in Via Fonte n. 8, 06069, Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), allo stato attuale, risulta **occupato dai proprietari Esecutati, che vi risiedono e dal relativo nucleo familiare, che vi risiede**

(Vds. Certificato cumulativo completo n. 26 del 31/01/2025, Protocollo Partenza n. 1050/2025, dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Tuoro Sul Trasimeno di Residenza, di Stato di Famiglia dei residenti ed occupanti gli immobili pignorati, Allegato n. 4.1).

5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla documentazione agli atti del Fascicolo telematico della Procedura, Es. Imm.



n. 16/2024 R.G., e specificatamente **sulla scorta del Certificato Notarile** ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. e Legge n. 302/98, a cura del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), con studio in Via San Francesco d'Assisi n. 6 e sulla base delle ricerche effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti **Formalità**:

Trascrizioni

- N. **11071** del 04/08/1999, Registro Generale n. 17795, Repertorio n. 20673 del 13/07/1999, **COMPRAVENDITA**, Notaio Caiazza Alfredo di Perugia (PG)

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3, Categ. A/2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 6,5 vani, Indirizzo Via Fonte n. civico 8, Piano T-2-3

Immobile n. 2:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4, Categ. A/2 - Garage, Consistenza 16 mq, Indirizzo Via Fonte n. civico 8, Piano T

Immobile n. 3:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 108/A, Consistenza 13 are 10 centiare, Indirizzo Via Fonte n. civico 8

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n.



412, Sub 5, Natura: E - ENTE COMUNE, Consistenza /, Indirizzo Via Fonte n. civico 8

A favore di

- Soggetto n. 1 _____ (acquirente), nato _____ il _____
_____ Cod. Fisc. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni

relativamente all'Unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà

per la quota di / in regime di separazione di beni

Contro

- Soggetto n. 1: _____ (venditore), nato a _____
_____ Cod. Fisc. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà

per la quota di 1/2 in regime di Bene Personale

relativamente all'Unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà

per la quota di / in regime di Bene Personale

- Soggetto n. 2: _____ (venditore), nato a _____
_____ Cod. Fisc. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà

per la quota di 1/2 in regime di Bene Personale

relativamente all'Unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà

per la quota di / in regime di Bene Personale

N.B. (Ulteriori informazioni):

Relativamente ai dati catastali degli immobili oggetto del trascrivendo atto si precisava che la Particella 412 Sub 4 del Foglio 17 derivava dalla soppressione



della **Particella 412 Sub 1** del medesimo Foglio.

(Vds. Allegato n. 5.1)

- N. **11072** del **04/08/1999**, Registro Generale n. 17796, Repertorio n. 20673 del
13/07/1999, **COMPRAVENDITA**, Notaio Caiazza Alfredo di Perugia (PG)

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n.
412, Sub 6, Categ. A/2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 7 vani, Indirizzo Via
Fonte n. civico 8, Piano T-1

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n.
412, Sub 5, Natura: E - ENTE COMUNE, Consistenza /, Indirizzo Via Fonte n.
civico 8

A favore di

- **Soggetto n. 1:** _____ (acquirente), nata _____

Cod. Fisc. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà**

per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni

relativamente all'Unità negoziale n. 2 **per il diritto di proprietà**

per la quota di / in regime di separazione di beni

Contro

- **Soggetto n. 1:** _____ (venditore), nato a _____

_____, Cod. Fisc. _____



relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà

per la quota di 1/2 in regime di Bene Personale

relativamente all'Unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà

per la quota di / in regime di Bene Personale

- Soggetto n. 2: _____ (venditore), nata a _____

_____ Cod. Fisc. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà

per la quota di 1/2 in regime di Bene Personale

relativamente all'Unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà

per la quota di / in regime di Bene Personale

N.B. (Ulteriori informazioni):

Relativamente ai dati catastali degli immobili oggetto del trascrivendo atto si precisava che la **Particella 412 Sub 6 e 412 Sub 5 del Foglio 17** derivavano dalla soppressione della **Particella 412 Sub 2** del medesimo Foglio.

(Vds. Allegato n. 5.2)

- N. 2773 del 17/02/2001, Registro Generale n. 3892, Repertorio n. 93/941 del 21/06/1999, **Atto per Causa di Morte - Certificato di Denunciata Successione**, *Atto mortis causa*, Data di morte 13/11/1995

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 2, Categ. A/2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 10 vani, Indirizzo Via Fonte 8

Immobile n. 2:



Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3, Categ. A/2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 6,5 vani, Indirizzo CS

Immobile n. 3:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4, Categ. C/6 - Garage, Consistenza 16 mq, Indirizzo CS

Immobile n. 4

[...]

Immobile n. 5

[...]

Immobile n. 6:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 108, Natura: Corte o Resede, Consistenza 1.310 centiare

Immobile n. 7:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 412, Natura: Terreno, Consistenza 1.610 centiare

A favore di

- **Soggetto n. 1**

nata :

Cod. Fisc.

relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà

per la quota di 1/6

- **Soggetto n. 2:**

nato

il

relativamente all'Unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà

per la quota di 1/6 in regime di Bene Personale



- **Soggetto n. 3:** _____, nata a _____ il

_____ Cod. Fisc. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà**
per la quota di 1/6

Contro

- **Soggetto n. 1:** _____ a _____ il

_____ Cod. Fisc. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà**
per la quota di 1/2

(Vds. Allegato n. 5.3)

- **N. 2774** del **17/02/2001**, Registro Generale n. 3893, Repertorio n. 94/941 del
21/06/1999, **Atto per Causa di Morte - Certificato di Denunciata Successione**,
Atto mortis causa, Data di morte 02/08/1998

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n.
412, Sub 2, Categ. A/2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 10 vani, Indirizzo
Via Fonte

Immobile n. 2:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n.
412, Sub 3, Categ. A/2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 6,5 vani, Indirizzo
CS

Immobile n. 3:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n.



412, Sub 4, Categ. C/6 - Garage, Consistenza 16 mq, Indirizzo CS

Immobile n. 4

[...]

Immobile n. 5

[...]

Immobile n. 6:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 108,

Natura: Terreno, Consistenza 1.310 centiare

Immobile n. 7:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 412,

Natura: Terreno, Consistenza 1.610 centiare

A favore di

- **Soggetto n. 1:** _____, nato a _____ il _____
Cod. F. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà**

per la quota di 4/12

- **Soggetto n. 2:** _____, nata a _____ il _____
Cod. Fisc. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà**

per la quota di 4/12

Contro

- **Soggetto n. 1:** _____, nata a _____
Cod. Fisc. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà**

per la quota di 4/6



(Vds. Allegato n. 5.4)

- N. **2893** del 10/02/2007, Registro Generale n. 4980, Repertorio n. 9/874 del 24/04/1996, **Atto per Causa di Morte - Certificato di Denunciata Successione**, *Atto mortis causa*, Data di morte 13/11/1995

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 2, Categ. A/2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 10 vani, Indirizzo Via Fonte, 8

Immobile n. 2:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3, Categ. A/2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 6,5 vani, Indirizzo CS

Immobile n. 3:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4, Categ. C/6 - Garage, Consistenza 16 mq, Indirizzo CS

Immobile n. 4:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 108, Natura: Terreno, Consistenza 2.790 centiare

Immobile n. 5:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 412, Natura: Terreno, Consistenza 130 centiare

A favore di

- Soggetto n. 1:  nata a 



Cod. Fisc. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà**
per la quota di 1/6

- Soggetto n. 2: _____ nata a _____ il
_____ d. Fisc. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà**
per la quota di 1/6

- Soggetto n. 3: _____ nato a _____ il
_____, Cod. Fis. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà**
per la quota di 1/6

Contro

- Soggetto n. 1: _____ nato a _____ il
_____, Cod. Fis. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà**
per la quota di 1/2

(Vds. Allegato n. 5.5)

- N. 4036 del 22/02/2024, Registro Generale n. 5445, Repertorio n. 5548 del
03/01/2024, **Verbale di Pignoramento Immobili**

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1:

- Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3, Categoria A/2 (Abitazione di
tipo civile), Consistenza 6,5 vani, Indirizzo Via della Fonte n. 8, Piano T-2-3;

Immobile n. 2:



- Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4, Categoria C/6 (Garage),
Consistenza 16 mq, Indirizzo Via della Fonte n. 8, Piano T;

Immobile n. 3:

- Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 108, Consistenza 13 are 10 centiare;

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1:

- Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 7 vani, Indirizzo Via della Fonte n. 8, Piano T-1;

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1:

- Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5, Consistenza /, Natura: E -
Ente Comune

N.B. (Ulteriori informazioni):

Si precisa quanto segue: - Gli immobili, meglio descritti nella sezione B - Immobili, della presente Nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. - Il pignoramento viene trascritto per euro 71.537,70 oltre interessi e spese fino al soddisfo. - AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli, alla Via Santa Brigida n. 39 e per essa quale mandataria la CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. con sede in Bologna alla Via della Beverara n. 19 rappresentata e difesa, dall'Avv. Alberigo Panini (C.F. PNNLRG48D19H501X) ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio in Roma alla Via Giovanni Antonio Plana n. 4
(Vds. Allegato n. 5.6)

Iscrizioni



- N. **5960** del **26/07/2006**, Registro Generale n. 26372, Repertorio n. 32097/12880
del 21/07/2006, Notaio Caiazza Alfredo con sede in Perugia (PG), **IPOTECA
VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Dati relativi all'ipoteca:

Specie dell'ipoteca: **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Capitale: € 120.000,00 *Tasso interesse annuo:* 4,00 %

Totale: € 240.000,00

Durata: 10 anni

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3, Categ. A/2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 6,5 vani, Indirizzo Via Fonte n. civico 8, Piano T-2-3

Immobile n. 2:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4, Categ. A/2 - Garage, Consistenza 16 mq, Indirizzo Via Fonte n. civico 8, Piano T

Immobile n. 3:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 108, Consistenza 13 are 10 centiare, Indirizzo Via della Fonte n. civico /

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n.



412, Sub 6, Categ. A/2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 7 vani, Indirizzo Via della Fonte n. civico 8, Piano T-1

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5, Natura: E - ENTE COMUNE, Consistenza /, Indirizzo Via della Fonte n. civico /

A favore di

- **Soggetto n. 1: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede in Siena (SI), Cod. Fisc., 00884060526, Siena, Piazza Salimbeni n. 3

relativamente all'Unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà**

per la quota di 1/1

relativamente all'Unità negoziale n. 2 **per il diritto di proprietà**

per la quota di 1/1

relativamente all'Unità negoziale n. 3 **per il diritto di proprietà**

per la quota di /

Contro

- **Soggetto n. 1:** _____, nato a _____

Cod. Fisc. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà**

per la quota di 1/1

relativamente all'Unità negoziale n. 3 **per il diritto di proprietà**

- **Soggetto n. 2:** _____, nata a _____, Cod. Fisc. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 2 **per il diritto di proprietà**



Terzo Datore

per la quota di 1/1

relativamente all'Unità negoziale n. 3 **per il diritto di proprietà**

Terzo Datore

N.B. Ulteriori Informazioni

[...] Descrizione dei beni sottoposti ad ipoteca A) - Immobile sito in Comune di Tuoro Sul Trasimeno (Perugia), alla Via Fonte n. 8 e, precisamente:

- Appartamento sito al secondo piano, composto da tre vani, cucina ed accessori, con annessi in proprietà esclusiva, un locale - cantina e un locale - garage siti al piano terra e due locali - soffitta siti al terzo piano sottotetto nonché una circostante, pertinenziale zona di terreno della superficie di metri quadrati milletrecentodieci (mq 1.310). Dette porzioni immobiliari sono riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, con i seguenti dati:

- Foglio 17, Particella 412 Sub 3 Via della Fonte n. 8, Piani T-2-3 Categ. A/2 Classe 3, Cons. 6,5 Vani R.C. euro 570,68 (L'appartamento, il locale - Cantina ed i locali - Soffitta); Foglio 17, Particella 412 Sub 4 Via della Fonte n. 8, Piano T Categ. C/6 Classe 3 Cons. 16 mq R.C. euro 34,71 (Il locale - Garage); entrambe aventi come bene comune non censibile la Particella 412 Sub 5 (derivante dalla soppressione della Particella 412 Sub 1, giusta denuncia di variazione n. B01163/99 del 9 luglio 1999, presentata all'U.T.E. di Perugia).

La pertinenziale zona di terreno è individuata nel Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno in seguito al frazionamento n. 1736, allegato alla denuncia di cambiamento n. 1736 presentata all'U.T.E. di Perugia il 3 aprile 1989, con i seguenti dati: - Foglio 17 Particella 108 (ex 108/A) are 13.10 R.D. euro 6,09 R.A. 6,09. B



B) - Immobile sito in Comune di Tuoro Sul Trasimeno (Perugia), alla Via Fonte n. 8 e, precisamente: - Appartamento sito al primo piano, composto da tre vani, cucina ed accessori con annesso, in proprietà esclusiva, un locale - fondo sito al piano terra.

Dette porzioni immobiliari sono riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno in seguito alla denuncia di variazione n. 6430.1/2001, Protocollo n. 333262, in data 9 novembre 2001, presentata all'U.T.E. di Perugia, con i seguenti dati: - Foglio 17 Particella 412 Sub 6 Via della Fonte n. 8 Piani T-1 Categ. A/2 Classe 3 Cons. 7 vani R.C. euro 614,58, derivante dalla soppressione della Particella 412 Sub 2 ed avente come bene comune non censibile la particella 412 Sub 5 [...]

(Vds. Allegato n. 5.7)

*- N. **2841** del 06/07/2022, Registro Generale n. 20411, Repertorio n. 3910/8022 del 05/07/2022, AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE*

Dati relativi all'ipoteca:

Specie dell'ipoteca: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Capitale: € 173.826,14 Tasso interesse annuo:

Totale: € 347.652,28

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 28, Part. n. 24,
Categ. C/2 - Magazzini e Locali di deposito, Consistenza 36 mq

Unità negoziale n. 2



Immobile n. 1:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3, Categ. A/2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 6,5 vani

Immobile n. 2:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4, Categ. C/6 - Garage, Consistenza 16 mq

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1:

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 108, Natura: T- Terreno, Consistenza 13 are 10 centiare

A favore di

- **Soggetto n. 1: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM), Cod. Fisc., 13756881002, Strada delle Fratte 21 Loc. Strozzacapponi - Perugia

relativamente all'Unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà**

per la quota di 1/2

relativamente all'Unità negoziale n. 2 **per il diritto di proprietà**

per la quota di 1000/1000

relativamente all'Unità negoziale n. 3 **per il diritto di proprietà**

per la quota di 1/1

Contro

_____, nato _____ il _____ Cod. Fisc. _____

relativamente all'Unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà**

per la quota di 1/2



relativamente all'Unità negoziale n. 2 **per il diritto di proprietà
per la quota di 1000/1000**

relativamente all'Unità negoziale n. 3 **per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1**

(Vds. Allegato n. 5.8)

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite dal CTU in data **02/01/2025, 26/02/2025 e
25/06/2025, non risultano formalità successive** a quelle riportate nel Certificato
Notarile agli atti, a cura del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE)
(Vds. Allegati nn. 5.9, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13).

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

Gli immobili esegutati non costituiscono Condominio

7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Si delinea, di seguito, la cronistoria della **provenienza nel ventennio dei beni
esegutati** sopra indicati (Vds. Capitolo 1 della Relazione di stima "*Esatta
individuazione dei beni*") intestati per:

- **il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei
beni,** a _____ ato _____ i _____ codice fiscale

e per

- **il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei
beni,** _____ ata a _____, _____ codice fiscale _____

Storia ipotecaria:

Sulla scorta della Certificazione Notarile emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e



sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c. redatta dal Dottor Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) con sede in Maddaloni (CE) alla via di San Francesco d'Assisi n.6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 22/02/2024, e dalle Note rilevate presso i predetti Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare di Perugia, relativamente agli immobili di seguito descritti

Gruppo 1

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG) gli immobili riportati nel Catasto di Perugia

- Abitazione di tipo civile di Categoria A/2 alla Via della Fonte n. 8, di vani 6,5 riportato nel NCEU al Foglio 17, Particella 412, Sub 3, rendita € 570,68
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse di categoria C/6 alla Via della Fonte n. 8 di mq 16 riportato nel NCEU al Foglio 17, Particella 412 Sub 4, rendita € 34,71
- Semin. Arbor., are 13 ca 10 riportato nel NCT al Foglio 17, Particella 108

Gruppo 2

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG) l'immobile riportato nel Catasto di Perugia:

- Abitazione di tipo civile di categoria A/2 alla Via della Fonte n. 8, di vani 7 riportato nel NCEU al Foglio 17, Particella 412, Sub 6, rendita € 614,58

Gruppo 3

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG) l'immobile riportato nel Catasto di Perugia:

- Ente Comune alla Via della Fonte n. 8 riportato nel NCEU al Foglio 17, Particella 412, Sub 5

Gruppo 1

Attuale proprietario:

_____ nato a _____ in data _____ Cod. Fisc. _____

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà



A _____ a _____ in data _____ Cod.
Fisc. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in
regime di separazione dei beni, gli immobili riportati in NCEU al Foglio 17
Particella 412 Sub 3, riportato in NCEU al Foglio 17 Particella 412 Sub 4,
riportato in NCT al Foglio 17 Particella 108,
sono pervenuti per Atto Pubblico Notarile di Compravendita del Notaio
Caiazza Alfredo del 13 luglio 1999 Repertorio n. 20673 e trascritto presso
l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 4 agosto
1999 al numero di Registro Generale 17795 e numero di Registro Particolare
11071

da Alfani Adriano nato a Tuoro Sul Trasimeno (PG) in data 13 aprile 1949 Cod.
Fisc. LFN DRN 49D13 L466 X per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà Bene
Personale,

d _____ nata _____ in da _____ Cod.
Fisc. _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà Bene
Personale degli immobili siti nel Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG) di cui alla
procedura.

Gruppo 2

Attuale proprietario:

_____ nata a _____ in data _____ Codice Fisc. _____
_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

A _____ nata _____ in data _____ Cod. Fisc. _____
_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione
dei beni, l'immobile riportato in NCEU al Foglio 17 Particella 412 Sub 6,
è pervenuto per Atto Pubblico Notarile di Compravendita del Notaio Caiazza



Alfredo del 13 luglio 1999 Repertorio n. 20673 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 4 agosto 1999 al numero di Registro Generale 17796 e numero di Registro Particolare 11072

da [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] Cod. Fisc. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà Bene Personale,

da [redacted] in data [redacted] Cod. Fisc. [redacted] i diritti pari a 1/2 di piena proprietà Bene Personale dell'immobile sito nel Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG) di cui alla procedura.

Gruppo 3

Attuale proprietario:

[redacted] Cod. Fisc. [redacted]
[redacted] per i diritti di comproprietà,
[redacted] nato a [redacted] in data [redacted] Cod. Fisc. [redacted]
[redacted] per i diritti di comproprietà.

A [redacted] nata [redacted] in data [redacted] Cod. Fisc. [redacted]
[redacted] i diritti di comproprietà in regime di separazione dei beni

l'immobile riportato in NCEU al Foglio 17 Particella 412 Sub 5,
è pervenuto per Atto Pubblico Notarile di Compravendita del Notaio Caiazza Alfredo del 13 luglio 1999 Repertorio n. 20673 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 4 agosto 1999 al numero di Registro Generale 17796 e numero di Registro Particolare 11072
da [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] Cod. Fisc. [redacted] per i diritti di comproprietà Bene Personale,



da _____ nata _____ in data _____ Cod.

Fisc. _____ per i diritti di comproprietà Bene Personale,
dell'immobile sito nel Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG) di cui alla procedura.

A _____ nato a _____ in data _____ d.

Fisc. _____ per i diritti di comproprietà in regime di
separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU al Foglio 17 Particella 412
Sub 5, è pervenuto per Atto Pubblico Notarile di Compravendita del Notaio
Caiazza Alfredo del 13 luglio 1999 Repertorio n. 20673 e trascritto presso
l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 4 agosto
1999 al numero di Registro Generale 17795 e numero di Registro Particolare
11071

d. _____ nato _____ in da _____ Cod.

Fisc. _____ per i diritti di comproprietà Bene Personale,

d. _____ nata _____ in da _____ Cod.

Fisc. _____ per i diritti di comproprietà Bene Personale,
dell'immobile sito nel Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG) di cui alla procedura.

(Vds. **Certificazione Notarile** a cura del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in
Maddaloni (CE), in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel
ventennio a tutto il 22/02/2024, Allegato n. 6.1)

8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITÀ

In merito alla **regolarità edilizia e urbanistica** dei beni oggetto della presente
esecuzione ed alla relativa presenza di agibilità degli stessi, il CTU in data
10/01/2025, 15/01/2025, 03/06/2025, 25/06/2025, 08/07/2025, 18/07/2025
effettuava, mediante PEC ed e-mail ordinaria, nonché, previo appuntamento, al fine
di potere avere pareri esperti e competenti, recandosi direttamente presso gli Uffici



Tecnici Comunali preposti, Istanze per l'Accesso agli Atti e Documenti Amministrativi relativi a pratiche edilizie e successiva richiesta di integrazione delle medesime causa evasione parziale dei documenti amministrativi prodotti dal Comune di Tuoro Sul Trasimeno e per richiesta di integrazioni e chiarimenti tecnici, presso il SUAPE, Ufficio Edilizia privata ed Ufficio Paesaggio ed Urbanistica (**Prott. di arrivo del Comune nn. 302 e 303 del 10/01/2025 e n. 00005792 del 04/06/2025**).

In data 31/01/2025 (Protocollo di uscita n. 1056/2025) e successivamente in data 08/07/2025 e 18/07/2025, da quanto potuto visionare ed analizzare con l'aiuto dei Tecnici preposti al Servizio SUAPE (Ufficio Edilizia privata e Ufficio Paesaggio e Urbanistica) del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, gli immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato, risultano edificati mediante i **titoli abilitativi** di seguito descritti.

Lotto n. 1

- Immobile identificato alla Lettera A: Appartamento al P.2 con relativi accessori (un locale Cantina al P.T e due locali soffitta al P.3)

(Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3)

- Immobile identificato alla Lettera B: Garage al P.T

(Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4)

- Immobile identificato alla Lettera E: Bene Comune Non Censibile: Corte pertinenziale circostante il fabbricato al P.T, Vano scale al P.T,1,2,3 e Portico al P.T del fabbricato ad uso abitativo

(Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5)

- **Titolo: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35 del 08/11/1993, Pratica n. 437 del 30/07/1986**



La **Pratica di Condono Edilizio** rubricata con il **n. 437**, come dichiarato mediante PEC in data 31/01/2025 (Protocollo di uscita n. 1056/2025) dall'Ufficio Area Urbanistica del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Servizio SUAPE (circa la quale il CTU, in data 03/06/2025, chiedeva mediante PEC integrazione e chiarimenti, Prot. ingresso n. 0005792 del 04/06/2025), **non è stata ritrovata in archivio comunale.** Tuttavia, è presente presso l'Area Tecnica (Servizio SUAPE) del Comune di Tuoro Sul Trasimeno una rubrica nella quale è annotata la data del rilascio della Concessione in sanatoria di cui sopra; di questa pagina della rubrica è stata eseguita una scansione digitale inviata mediante PEC al CTU (Prot. di uscita del Comune di Tuoro Sul Trasimeno n. 0001056 del 31/01/2025).

Richiedente: _____

Oggetto: *“Ampliamento del fondo al P.T aumento altezza fabbricato relativamente alla soffitta, varianti alle aperture ed alla copertura del fabbricato”*

(Vds. Allegati n. 7.1, n. 7.1bis)

Titolo: Dichiarazione di abitabilità del 15/10/1981 (Pratica n. 61/1973)

Richiedente: _____

Oggetto: **Dichiarazione di abitabilità di nuova costruzione eseguita conformemente al progetto approvato come da Permesso di Costruzione n. 61 del 14/02/1974**, edificata in Via della Fonte di piani n. 3; vani utili n. 8 ed accessori n. 4 uso abitazione; n. 3 vani adibiti a fondi (piano terra)

(Vds. Allegato n. 7.2)

- **Titolo:** Licenza di Costruzione n. 61 del 14/02/1974 (Pratica n. 61/1973)

Richiedente:

Oggetto: Costruzione di una civile abitazione; Catasto urbano: Foglio n. 17, Particella n. 108



**Parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie dell'Umbria
in data 7 febbraio 1974 n. 511**

Prescrizioni:

-Ricoprire l'edificio con tetto a due falde piane riunite al colmo, rivestite con tegole e coppi (è ammessa la cosiddetta "tegola portoghese" e la copertura a "coppo contro coppo")

-Eseguire la gronda con vergoli di legno e pianelle laterizie piene (è ammessa la zampinatura con vergoli di cemento armato, restando però l'obbligo delle suddette pianelle

-Realizzare i singoli balconi posti in asse con una sola apertura e con lunghezza massima di m 2,00

-Che venga installata adeguata fossa biologica con sfioratore da collegarsi ad una fossa a dispersione nel terreno

-Che le balaustre siano realizzate con ferro tondino a disegno semplice, e che il tetto venga coperto con tegolcoppo

(Vds. Allegato n. 7.3)

- **Titolo: Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 3 del 4 marzo 1987**

Richiedente: 

**Oggetto: Costruzione di un muretto di recinzione; in Tuoro Sul Trasimeno,
Foglio n. 17, Mappali nn. 208-108**

Nulla osta di cui alla Legge 29 giugno 1939, n. 1497 espresso in data 10/10/1986 n. 9 (Ufficio Tecnico, Settore Beni Ambientali) di Associazione Comuni del Trasimeno (Parere favorevole del 29/09/1986 n. 2798 della Commissione Comprensoriale Beni Ambientali)

Prescrizioni:



- Le ringhiere e i cancelli dovranno essere verniciati in color verde opaco della stessa tonalità delle persiane del fabbricato

(Vds. Allegato n. 7.4)

- **Titolo: Autorizzazione Edilizia n. 55/2002 del 05/11/2002 (Pratica edilizia n. 110/2000); Pratica ambientale n. 81/2000**

Richiedente: 

Oggetto: Costruzione pensilina in aderenza al fabbricato di civile abitazione;
Catasto Terreni: Foglio n. 17, Particelle nn. 412 e 108/a (NCEU Foglio n. 17, Particella n. 412 Sub 3,4,5,6)

Parere favorevole della Commissione Edilizia del 21/02/2002

Autorizzazione Ambientale n. 16 del 25/02/2002 con relativa nota della Soprintendenza in data 12/04/2002, Protocollo n. 5879

I lavori da realizzare saranno i seguenti:

- pensilina in tubolari in ferro (dimensioni 6,00 x 2,50 m); con copertura in telo verde
- piantumazione di edera

In progetto oltre a costruire una pensilina si prevede di realizzare dei posti macchina di mq 112,50

(Vedasi Allegato n. 7.5)

Lotto n. 2

- Immobile identificato alla Lettera D: Appartamento al P.1 con relativi accessori (un locale Fondo al P.T)

(Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6)

- Immobile identificato alla Lettera E: Bene Comune Non Censibile: Corte pertinenziale circostante il fabbricato al P.T, Vano scale al P.T, 1,2,3 e Portico al



P.T del fabbricato ad uso abitativo

(Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5)

Titolo: Concessione Edilizia in sanatoria n. 35 del 08/11/1993, Pratica n. 437 del 30/07/1986

- **Titolo: Concessione Edilizia in sanatoria n. 35 del 08/11/1993, Pratica n. 437 del 30/07/1986**

La **Pratica di Condonò edilizio** rubricata con il n. 437, come dichiarato mediante PEC in data 31/01/2025 (Protocollo di uscita n. 0001056/2025) dall'Ufficio Area Urbanistica del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Servizio SUAPE (circa la quale il CTU, in data 03/06/2025, chiedeva mediante PEC integrazione e chiarimenti, Prot. ingresso n. 0005792 del 04/06/2025), **non è stata ritrovata in archivio comunale.**

Tuttavia, è presente presso l'Area Tecnica (Servizio SUAPE) del Comune di Tuoro Sul Trasimeno una rubrica nella quale è annotata la data del rilascio della Concessione di cui sopra; di questa pagina della rubrica è stata eseguita una scansione digitale inviata mediante PEC del 31/01/2025, Prot. uscita n. 0001056/2025 al CTU.

Richiedent _____

Oggetto: *“Ampliamento del fondo al P.T aumento altezza fabbricato relativamente alla soffitta, varianti alle aperture ed alla copertura del fabbricato”*

(Vds. Allegato n. 7.1, n. 7.1bis)

- **Titolo: Dichiarazione di abitabilità del 15/10/1981 (Pratica n. 61/1973)**

Richiedente: (_____

Oggetto: **Dichiarazione di abitabilità di nuova costruzione eseguita conformemente al progetto approvato come da Permesso di Costruzione n. 61 del 14/02/1974, edificata in Via della Fonte di piani n. 3; vani utili n. 8 ed accessori**



n. 4 uso abitazione; n. 3 vani adibiti a fondi (piano terra)

(Vds. Allegato n. 7.2)

- **Titolo: Licenza di costruzione n. 61 del 14/02/1974 (Pratica n. 61/1973)**

Richiedente: 

**Oggetto: Costruzione di una civile abitazione; Catasto urbano: Foglio n. 17,
Particella n. 108**

**Parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie dell'Umbria
in data 7 febbraio 1974 n. 511**

Prescrizioni:

-Ricoprire l'edificio con tetto a due falde piane riunite al colmo, rivestite con tegole e coppi (è ammessa la cosiddetta "tegola portoghese" e la copertura a "coppo contro coppo")

-Eseguire la gronda con vergoli di legno e pianelle laterizie piene (è ammessa la zampinatura con vergoli di cemento armato, restando però l'obbligo delle suddette pianelle

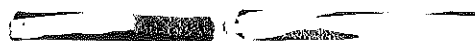
-Realizzare i singoli balconi posti in asse con una sola apertura e con lunghezza massima di m 2,00

-Che venga installata adeguata fossa biologica con sfioratore da collegarsi ad una fossa a dispersione nel terreno

-Che le balaustre siano realizzate con ferro tondino a disegno semplice, e che il tetto venga coperto con tegolcoppo

(Vds. Allegato n. 7.3)

- **Titolo: Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 3 del 4 marzo 1987**

Richiedente: 

Oggetto: Costruzione di un muretto di recinzione; in Tuoro Sul Trasimeno,



Foglio n. 17, Mappali nn. 208-108

Nulla osta di cui alla Legge 29 giugno 1939, n. 1497 espresso in data 10/10/1986 n. 9 (Ufficio Tecnico, Settore Beni Ambientali) di Associazione Comuni del Trasimeno (Parere favorevole del 29/09/1986 n. 2798 della Commissione Comprensoriale Beni Ambientali)

Prescrizioni:

- Le ringhiere e i cancelli dovranno essere verniciati in color verde opaco della stessa tonalità delle persiane del fabbricato

(Vds. Allegato n. 7.4)

- **Titolo: Autorizzazione Edilizia n. 55/2002 del 05/11/2002 (Pratica edilizia n. 110/2000); Pratica ambientale n. 81/2000**

Richiedente:



Oggetto: Costruzione pensilina in aderenza al fabbricato di civile abitazione;
Catasto Terreni: Foglio n. 17, Particelle nn. 412 e 108/a (NCEU Foglio n. 17, Particella n. 412 Sub 3,4,5,6)

Parere favorevole della Commissione Edilizia del 21/02/2002

Autorizzazione Ambientale n. 16 del 25/02/2002 con relativa nota della Soprintendenza in data 12/04/2002, Protocollo n. 5879

I lavori da realizzare saranno i seguenti:

- pensilina in tubolari in ferro (dimensioni 6,00 x 2,50 m); con copertura in telo verde
- piantumazione di edera

In progetto oltre a costruire una pensilina si prevede di realizzare dei posti macchina di mq 112,50

(Vedasi Allegato n. 7.5)



Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

In merito alla regolarità urbanistica, si specifica che **le porzioni di fabbricato (unità immobiliari) pignorate**, costituite dal Lotto n. 1 (parte) e dal Lotto n. 2, facenti parte di un unico edificio, da terra a cielo, suddiviso in quattro piani sopra terra, di cui i Piani n. 1 e n. 2, **sono rappresentate da n. 2 appartamenti (uso abitativo)**, rispettivamente compresi nel **Lotto n. 2** (appartamento al P.1) e nel **Lotto n. 1** (appartamento al P.2), **con relativi locali accessori** di proprietà esclusiva, posti al piano terra e al piano terzo dell'edificio, rispettivamente una cantina al P.T e una soffitta al P. 3 (**Lotto n. 1**) e un fondo al P.T (**Lotto n. 2**).

Il Lotto n. 1 comprende anche un **garage** al P.T, posto sul lato sud-est del fabbricato principale ed un **terreno** della superficie di mq 1.310 (distinto al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 108, Qualità Semin. Arbor., Cl. 2), classificato nel vigente strumento urbanistico, Parte Operativa, Art. 28 N.T.A., come Verde privato edificato ("*Ve*"), confinante con la Corte pertinenziale circostante il fabbricato, questa ultima comune ai due Lotti (Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5, Bene Comune Non censibile e **Catasti Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 412, Qualità: ENTE URBANO**, distinta nel vigente strumento urbanistico, PRG Parte Strutturale e Operativa come "*B0*", Zona di Conservazione e completamento, Art. 15 N.T.A.).

È presente **agibilità** dell'intero edificio, **Dichiarazione di abitabilità n. 61 del 15/10/1981, riferita al Permesso di Costruzione n. 61 del 14/02/1974**, con la quale il Comune di Tuoro Sul Trasimeno **dichiara** la *abitabilità dell'edificio sito in Via della Fonte, Foglio n. 17, Particella n. 108 (costruzione di una civile abitazione)*, di piani n. 3, vani utili n. 8, ed accessori n. 4 (uso abitazione); n. 3 vani adibiti a fondi (Piano Terra).



In data 08/11/1993 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35, Pratica di Condono n. 437 del 30/07/1986, circa la quale il Comune dichiara la **non reperibilità** presso gli Uffici Tecnici Comunali mediante PEC al CTU, Protocollo di uscita del Comune di Tuoro Sul Trasimeno n. 1056 del 31/01/2025 e successiva produzione da parte del medesimo di un Attestato, Prot. n. 7034 del 08/07/2025 firmato dal Responsabile dell'Area Tecnica, nel quale si dichiara:

“OGGETTO: D.P.R. n. 184/2006 art. 2 – richiesta di accesso ai documenti amministrativi relativi all'immobile ubicato in nel Comune di Tuoro sul Trasimeno, individuato catastalmente al foglio n. 17 particelle n. 412 sub. 3-4-5-6. Con la presente, in riferimento alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi pervenuta in data 10/01/2025 prot. n. 303 relativa all'immobile in oggetto, si comunica che è stata condotta una ricerca in archivio delle pratiche indicate nell'istanza di accesso nonché sulle rubriche a disposizione dell'Ente. Al termine della ricerca, seppure a nome del precedente proprietario risulta correttamente registrato il condono rubricato al numero 437 del 30/07/1986 che ha generato la concessione in sanatoria n. 35 del 08/11/1993, lo stesso non è stato ritrovato fisicamente nell'archivio. Nel registro cartaceo a disposizione dell'Ente, la pratica in questione risultava presentata da _____ r “ampliamento del fondo al piano terra – aumento altezze fabbricato relativamente alla soffitta, varianti alle aperture ed alla copertura del fabbricato”.

Tale ultima Concessione Edilizia in Sanatoria, è indicata anche nell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Caiazza di Perugia del 13/07/1999, n. Repertorio 20673, Registro Particolare nn. 11701/11702 e Registro Generale nn. 17795/17796 trascritto il 04/08/1999 alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia che, all'Art. 6 (Dichiarazioni ai sensi della Legge 47/85 e successive) scrive:



“Dichiara, infine, la parte venditrice che essendo stati eseguiti interventi edilizi non autorizzati si è provveduto a presentare al Comune di Tuoro Sul Trasimeno in data 30 luglio 1986 domanda ad ottenere il rilascio di concessione in sanatoria, concessione rilasciata dal medesimo Comune in data 8 novembre 1993 con la pratica n. 437 e che non sono stati eseguiti ulteriori interventi edilizi per i quali fosse necessario il preventivo rilascio di licenze, concessioni ovvero autorizzazioni”.

Per quanto potuto verificare dal CTU assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti, presso i Tecnici comunali preposti, sulla scorta delle minime ed insufficienti informazioni in merito alla puntuale precisazione della tipologia e dei dati tecnici e di progetto degli interventi edilizi oggetto del presente Condonò edilizio, che ha generato la Concessione in Sanatoria n. 35/1993, relativamente al **Piano Terra del fabbricato,**

non essendo rinvenuta fisicamente la Pratica di Condonò n. 437/1986 con la relativa documentazione progettuale approvata (non risulta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità o richiesta di agibilità da parte dei precedenti proprietari dell'intero fabbricato pignorato né degli attuali, successiva alla dichiarazione di abitabilità, Pratica n. 61/1973 - Licenza di costruzione n. 61/1974 - del 15/10/1981),

la Sottoscritta, ritiene necessaria:

- **regolarizzazione edilizia-urbanistica e regolarizzazione catastale** (necessita aggiornamento causa **difformità catastale delle ultime planimetrie in atti**) del **Piano Terra del fabbricato pignorato** nel suo complesso relativamente al quale è stata riscontrata nello specifico una parziale tamponatura con mattoni pieni in laterizio della porta di ingresso dall'esterno del garage (Lotto n. 1, F. n. 17, Part.



412, Sub 4, P.T), che allo stato attuale risulta una finestra, posta sul lato sud dell'immobile e la tamponatura di una finestra del garage sul lato est, nonché la realizzazione di una piccola apertura in corrispondenza del vano indicato come "cantina" (Sub 3, P.T) nell'ultima planimetria catastale in atti (Protocollo n. 24335 del 1989);

- **regolarizzazione edilizia-urbanistica e regolarizzazione catastale** (necessita aggiornamento causa **difformità catastale delle ultime planimetrie in atti**) del **Piano Terra** del fabbricato relativamente al quale è stata riscontrata la realizzazione di una porta di uscita nel vano "fondo", sul lato est dell'immobile, non rappresentata in planimetria catastale, Protocollo n. B01163.1/1999, tuttavia presente quale porta-garage, nei grafici di progetto approvati con Licenza di costruzione n. 61 del 14/02/1974 (Lotto n. 2, F. n. 17, Part. 412, Sub 6, P.T) e relativamente al **Piano Primo** (Lotto n. 2, F. n. 17, Part. 412, Sub 6, P.1) **regolarizzazione edilizia e catastale** per la realizzazione di un tramezzo che divide il vano soggiorno, così come rappresentato nell'ultima planimetria in atti (Protocollo n. B01163.1/1999), in due vani (attualmente camere da letto)

- **regolarizzazione edilizia-urbanistica e regolarizzazione catastale** (necessita aggiornamento, causa **difformità catastale delle ultime planimetrie catastali in atti**) del **Piano Terra** del fabbricato per quanto concerne le **parti comuni del P.T, Portico e Vano scale**, circa le aperture realizzate.

Si rende, pertanto, necessaria la **regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale del P.T ed edilizia e catastale del P.1** distinti al Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6, nonché la **regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale del P.T.** distinto al Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3 e delle **parti comuni alle due unità immobiliari** di cui sopra (Bene Comune Non Censibile, Part. 412, Sub 5, P.T), il



cui **Costo totale** sarà considerato in parte quale **detrazione n. 1 al Valore di stima** del **Lotto n. 1** e in parte quale **detrazione n. 1 al Valore di stima** del **Lotto n. 2** (Vds. Capitolo 13 “*Valore di mercato e prezzo base d’asta*”).

La quantificazione del Costo in detrazione al valore di stima ordinario dei due lotti formati, è valutata **forfetariamente**, come incidenza percentuale sul valore di stima dei beni immobili pignorati, assunte le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, sentito il parere dei Tecnici Comunali preposti e considerando un **vizio** tale problematica, **data l’irreperibilità della documentazione progettuale relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35 del 08/11/1993, Pratica di Condonò n. 437 del 30/07/1986.**

Si specifica, infine, che in corrispondenza del muro portante perimetrale, lato est dell’edificio principale, relativamente al piano terra, in continuità e collegato dall’interno con il medesimo, tramite la porta del fondo (distinta al Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6), è stato edificato un fabbricato, di fatto costituito da tre distinti corpi di fabbrica, contigui ed adiacenti, **realizzato senza titolo autorizzativo**, che deve pertanto ritenersi abusivo. Tale fabbricato rilevato sul posto dal CTU è costituito da un unico piano fuori terra, piano terra e è stato realizzato senza titolo abilitativo; presenta una struttura verticale portante in blocchi di calcestruzzo, solaio in pannello di legno lamellare e travi in legno lamellare relativamente al corpo di fabbrica abusivo centrale usato come rustico dagli esecutari; è dotato di tetto a leggio, a una sola falda, manto di copertura in tegole portoghesi. Presenta aperture sul lato sud e nord per l’accesso dall’esterno, un’apertura (finestra) sul lato est e un’apertura (porta) per l’ingresso dall’interno sul lato est, che permette l’accesso al medesimo dall’interno del piano terra del



fabbricato pignorato attraverso il locale Fondo facente parte del Lotto n. 2 (distinto al Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6). I tre corpi di fabbrica rilevati, **edificati senza titoli autorizzativi**, con altezza massima del tetto (al colmo) pari a m 2,70, sono attualmente utilizzati dagli esecutati con funzione di:

- 1) Corpo di fabbrica n. 1 - Locale uso Rustico: corpo di fabbrica realizzato senza titolo autorizzativo della superficie di 30 mq, altezza minima 1,90 ed altezza massima 2,70 m
- 2) Corpo di fabbrica n. 2 - Locale uso Magazzino/deposito: corpo di fabbrica realizzato senza titolo autorizzativo, cui si accede dall'interno tramite il locale rustico, corpo di fabbrica n. 1, della superficie di mq 4,40, altezza media 2,70 m
- 3) Corpo di fabbrica n. 3 - Locale uso Rimessa attrezzi/legnaia: corpo di fabbrica realizzato senza titolo autorizzativo, della superficie di 6,80 mq, altezza minima 1,70 m, altezza massima 2,10 m

Per un volume complessivo pari a circa **93,80 mc** (Vds. Allegati nn. 8.1 e 8.2).

Allo stato dei fatti, assunte le opportune informazioni presso gli Uffici Tecnici Comunali competenti (Ufficio SUAPE – Edilizia privata e Ufficio Paesaggio e Urbanistica del Comune di Tuoro Sul Trasimeno), il CTU ritiene che detti beni immobili (corpi di fabbrica), edificati senza titoli autorizzativi, e quindi da ritenersi opere abusive, considerata anche la presenza del vincolo paesaggistico gravante sull'area in oggetto, non siano, attualmente, sanabili dal punto di vista urbanistico-edilizio, e pertanto da demolire.

I medesimi non risultano accatastati al Catasto Terreni, né al Catasto Fabbricati; non sono presenti in mappa, come è evidente dai documenti catastali allegati alla Relazione di Stima (Vds. Allegato n. 2.1).

Pertanto si terrà conto, nella determinazione del Valore di stima reale



rispettivamente del Lotto n. 1 e del Lotto n. 2, considerati i proporzionali diritti di proprietà, del Costo di demolizione e delle relative spese tecniche e generali di tali manufatti edificati senza titolo abilitativo.

Agibilità

Il Comune di Tuoro Sul Trasimeno ha reperito la **Dichiarazione di abitabilità del 15/10/1981 (Pratica n. 61/1973)** relativa a una nuova costruzione eseguita conformemente al progetto approvato come da **Permesso di costruzione n. 61 in data 14/02/1974**, edificata in Via della Fonte di piani n. 3; vani utili n. 8 ed accessori n. 4 uso abitazione; n. 3 vani adibiti a fondi (piano terra).

Non è stata reperita la Dichiarazione di Agibilità a seguito del Titolo: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35 del 08/11/1993, Pratica n. 437 del 30/07/1986, come non è stata rinvenuta la stessa Pratica di Condono Edilizio rubricata con il n. 437, Concessione Edilizia in sanatoria del 08/11/1993, n. 35, come dichiarato mediante PEC al CTU in data 31/01/2025 (Protocollo di uscita n. 1056/2025) e successivamente con produzione di Attestato a firma del Responsabile dell'Ufficio Area Tecnica del Comune di Tuoro Sul Trasimeno del 08/07/2025, n. 7034/2025, Concessione avente ad oggetto: *“Ampliamento del fondo al P.T aumento altezza fabbricato relativamente alla soffitta, varianti alle aperture ed alla copertura del fabbricato”*, come si evince da una rubrica del Comune di Tuoro, nella quale viene annotata la data del rilascio della Concessione ed altre minime informazioni, sopra riportate.

Dalla consultazione del vigente P.R.G. del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Piano Regolatore Generale vigente – Parte Strutturale, l'area su cui insistono gli immobili oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare è posta in zona soggetta a **vincolo paesaggistico**:



In base alla Tav. CCP2 *“Carta dei Contenuti Paesaggisti 2 Fasce di Rispetto Sovraordinate e Vincoli Mibact”*, l’area in oggetto ricade in:

- Aree di particolare interesse naturalistico-ambientale, L.R. 27/2000 PUT Art. 14; L.R. 1/2015, Art. 83
- Decreto legislativo in materia di beni culturali e ambientali D. Lgs. 490 del 1999 art. 146 comma 1 lett. a, b, c, d, m; D. Lgs. 42/2004 art. 142 commi

In base alla Tav. CCP3 *“Carta dei Contenuti Paesaggisti 3 Siti Natura 2000 e Rete Ecologica Regione Umbra”*, l’area in oggetto ricade in:

- Barriere antropiche
- Unità regionale di connessione ecologica: connettività

In base alla Tav. CCP5 *“Carta dei Contenuti Paesaggisti 5 Piano Stralcio per il Lago Trasimeno e Macroaree”*, l’area in oggetto ricade in:

- Macroarea Tuoro Sul Trasimeno

In base alla Tav. CCU *“Carta dei Contenuti Urbanistici”*, l’area in oggetto ricade in insediamenti esistenti art. 21, comma 1, lett. e L.R. 1/2015

- ZCRB - tessuto esistente di formazione recente prevalentemente residenziale
- VPr - Verde privato

Il CTU ha richiesto ed ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 4/2025 datato 30/01/2025 a firma del Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (Prot. N. 488 del 15/01/2025).

Dal C.D.U. risulta che i terreni distinti al **Foglio n. 17, Particelle n. 108 e n. 412**, ubicati in Via Fonte, Comune di Tuoro Sul Trasimeno, nel *vigente strumento urbanistico*, sono così classificati:

PRG Parte Strutturale e Parte Operativa



- Foglio n. 17, Part. n. 108 Verde privato edificato “Ve”, N.T.A., art. 28 (parte operativa)

-Foglio n. 17, Part. n. 412 Zona “B0” di conservazione e completamento, N.T.A., art. 15 (parte operativa)

(Vds. Allegato n. 7.6)

9. FORMAZIONE DEI LOTTI E CONFINI

Considerato il fatto che i beni oggetto di stima sono composti da due appartamenti ad uso abitativo, posti rispettivamente al piano primo e piano secondo del medesimo fabbricato da terra a cielo, con ingressi indipendenti ed accesso mediante portico e vano scale comuni (entrambi Bene Comune Non Censibile) e relativi annessi in proprietà esclusiva, posti al piano terra e al piano terzo, e con annessa corte comune pertinenziale circostante il fabbricato principale al piano terra e a confine con questa ultima, in adiacenza ad essa, un terreno della superficie di 1.310 mq di qualità seminativo arborato, classificato dal vigente strumento urbanistico (PRG Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Parte Strutturale e Parte Operativa) quale “Verde privato edificato” (*Ve*), di proprietà esclusiva, attualmente, dell’appartamento al P.T-2-3 (Immobile identificato con la Lettera “A” e relativi annessi in proprietà esclusiva) e dell’Immobile identificato con la Lettera “B”;

Considerato inoltre che tali beni sono stati, a loro volta, acquistati dagli Esecutati, quali beni indipendenti e, nel corso del tempo, mantenuti distinti quali unità immobiliari separate;

Considerato infine, che si ipotizza di realizzare, a seguito della vendita dei beni eseguiti in Lotti distinti, un prezzo maggiore rispetto alla vendita con formazione di un unico lotto;

Tutto ciò considerato, il CTU prevede la vendita in **due lotti**, così formati:



LOTTO N. 1

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1 in regime di separazione dei beni spettante al Sig. [REDACTED] , nato a [REDACTED] , Cod. Fisc. [REDACTED] , su una porzione di fabbricato ad uso abitativo: Appartamento sito al secondo piano, composto da tre vani, cucina ed accessori, con annessi in proprietà esclusiva, un locale Cantina al piano terra e due locali Soffitta al terzo piano sottotetto, avente come Bene Comune Non Censibile la Particella n. 412 Sub 5 costituita da un Portico al piano terra, Vano scale al P.T,1,2,3, Corte pertinenziale comune al P.T Il tutto così distinto:								
Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)								
Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
A	17	412	3	A/2	3	6,5 vani	Totale: 0 mq Totale escluse aree scoperte: 0 mq	Euro 570,68
Indirizzo: Via della Fonte n. 8, Piano: T-2-3 Particelle corrispondenti al Catasto Terreni Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412								

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1 in regime di separazione dei beni spettante al Sig. [REDACTED] , nato a [REDACTED] , Cod. Fisc. [REDACTED] , su un Garage al piano terra, avente come Bene Comune Non Censibile la particella n. 412 Sub 5: Portico al piano terra, Vano scale al P.T,1,2,3, Corte pertinenziale comune al P.T. Il tutto così distinto:								
Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)								
Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
B	17	412	4	C/6	3	16 mq	Totale: 21 mq	34,71
Indirizzo: Via della Fonte n. 8, Piano: T Particelle corrispondenti al Catasto Terreni Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412								

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1 in regime di separazione dei beni spettante al S. [REDACTED] , Cod. Fi. [REDACTED] , su un terreno di pertinenza esclusiva della superficie di 1.310 mq Il tutto così distinto:							
Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)							
Rif.	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha,are.ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
C	17	108	Semin. Arbor.	2	1.310	6,09 Euro	6,09 Euro



Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 18/05/1999 in atti dal 16/09/1999 (n. 1736.535/1989)
 Annotazione di immobile: Protocollo n. 001736 anno 1989, Ridotta a favore di Particella n. 412

Bene Comune Non Censibile – Partita Speciale A
Bene Comune Non Censibile: Portico al P.T, Vano scale al P.T,1,2,3, Corte pertinenziale comune al P.T.

Il tutto così distinto:

Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)

Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza vani	Dati di superficie: (mq)	Rendita Euro
E	17	412	5					

Indirizzo: Via della Fonte n. 8, Piano: T,1,2,3

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni

Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412

Mappale terreno correlato agli immobili eseguiti sopra indicati (Lotto n. 1)

Riferimento immobili indicati con le Lettere A, B, E:

Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)			
Area di enti urbani e promiscui dal 21/06/2001			
Foglio	Part.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha.are.ca
17	412	ENTE URBANO	1.170

Annotazioni di immobile: Protocollo n. 001736 anno 1989, AMPLIATA DA PARTICELLA 108

CONFINI LOTTO N. 1:

Riferimento Immobili Lettere A, B, E:

_____, stessa proprietà,

_____ se altri

Riferimento Immobile Lettera C:

_____, stessa proprietà,

_____ < salvo se altri

LOTTO N. 2

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ per 1/1 in regime di separazione dei beni spettante alla
Sig.ra € _____
Cod. Fisc _____



su una porzione di fabbricato ad uso abitativo: Appartamento sito al primo piano, composto da tre vani, cucina ed accessori con annesso in proprietà esclusiva, un locale Fondo al piano terra e avente come Bene Comune Non Censibile la Particella n. 412 Sub 5 costituita da un Portico al piano terra, Vano scale al P.T,1,2,3, Corte pertinenziale comune al P.T
 Il tutto così distinto:

Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)

Rif.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
D	17	412	6	A/2	3	7 vani	Totale: 162 mq Totale escluse aree scoperte: 158 mq	Euro 614,58

Indirizzo: Via della Fonte n. 8, Piano: T-1
 Particelle corrispondenti al Catasto Terreni
 Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412

Bene Comune Non Censibile – Partita Speciale A

Bene Comune Non Censibile: Portico al P.T, Vano scale al P.T,1,2,3, Corte pertinenziale comune al P.T.

Il tutto così distinto:

Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)

Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza vani	Dati di superficie: (mq)	Rendita Euro
E	17	412	5					

Indirizzo. Via della Fonte n. 8, Piano: T,1,2,3
 Particelle corrispondenti al Catasto Terreni
 Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412

Mappale terreno correlato agli immobili eseguiti sopra indicati (Lotto n. 2),

Riferimento immobili indicati con le Lettere D, E:

Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)

Area di enti urbani e promiscui dal 21/06/2001

Foglio	Part.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha.are.ca
17	412	ENTE URBANO	1.170

Annotazioni di immobile: Protocollo n. 001736 anno 1989, AMPLIATA DA PARTICELLA 108

CONFINI LOTTO N. 2:

Riferimento Immobili Lettere D, E:

 Via Fonte,

salvo se altri



10. DESCRIZIONE ANALITICA

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da un fabbricato da cielo a terra, edificato nei primi anni '70 (1974), posto su quattro piani fuori terra, ad uso abitativo, con relativi accessori, fondo, cantina e garage al piano terra, con annessa corte circostante l'edificio ed una adiacente zona pertinenziale di terreno della superficie di mq 1.310 (Verde privato edificato, come classificato dal vigente strumento urbanistico, PRG Parte Operativa).

Il tutto ubicato in Via Fonte, civico n. 8, in zona pressoché pianeggiante, compresa tra la collina posta a nord e il Lago a sud, a circa 270 m s.l.m., in Località La Fonte, distante due chilometri dal centro storico di Tuoro Sul Trasimeno, in zona classificata dal PRG - Parte Strutturale, quale “tessuto esistente di formazione recente prevalentemente residenziale”. A sud-est e a nord prevale la zona agricola, caratterizzata rispettivamente a sud-est, in zona di pianura, da seminativi e seminativi irrigui, a nord, in zona collinare, prevalentemente da oliveti.

Il tutto posto in prossimità, circa 2,5 chilometri, dell'ingresso al Raccordo autostradale 6 Perugia-Bettolle, dei principali servizi, dotato delle opere di urbanizzazione secondaria, servito dai principali mezzi di trasporto pubblici, quali stazione FS (a circa 1,7 km), fermate autobus con fasce orario destinate prevalentemente al servizio scolastico, prossimo anche al punto più turistico lungo il lago, spiaggia di Punta Navaccia e Porto, distante circa due chilometri.

Si accede al fabbricato ad uso abitativo, suddiviso **in due unità immobiliari tra loro indipendenti (due appartamenti con annesse relative pertinenze di proprietà esclusiva e bene comune non censibile quale: un portico di accesso, un vano scale e corte comune esterna circostante il fabbricato)**, tramite passo carrabile, privo di cancello carrabile, dotato, lungo il lato fronte-strada (Via Fonte),



di recinzione, caratterizzata da un muretto in calcestruzzo e soprastante rete metallica.

Mediante corte comune di ingresso, parzialmente ricoperta di ghiaia, si accede all'edificio abitativo.

Questo ultimo presenta nel suo complesso struttura portante verticale in muratura mista, costituita da pietre e mattoni pieni, in parte intonacata.

La struttura portante orizzontale è costituita da solai in latero-cemento a nervature parallele, solaio di copertura in latero-cemento, realizzato con travi del tipo "Varese", mediante tavelle in laterizio e travi in calcestruzzo.

Il manto di copertura del tetto, a padiglione, costituito da più falde, è ricoperto da tegole portoghesi. Presenta zampini in cemento, pianelle in laterizio, gronde, discendenti e pluviali in rame.

Il tutto è circondato da corte pertinenziale comune alle due unità immobiliari abitative in cui è suddiviso il fabbricato, di fatto rappresentate da due appartamenti, tra loro speculari, per quanto concerne la superficie commerciale e pressoché simili per quanto concerne la disposizione dei vani, la qualità edilizia, i materiali usati per le finiture (pavimenti, rivestimenti pareti verticali, intonaci, serramenti, infissi ...), la tipologia degli impianti, con riferimento alla loro età e allo stato di conservazione e di manutenzione.

I **due appartamenti** sono distinti rispettivamente al piano primo e piano secondo, ciascuno dotato di relativi **accessori**: un ampio fondo al piano terra di proprietà esclusiva dell'appartamento posto al piano primo (Vedasi descrizione analitica del **Lotto n. 2**) e un locale cantina, un locale garage e una soffitta posti rispettivamente al piano terra e al piano terzo, di proprietà esclusiva dell'appartamento posto al secondo piano (Vedasi descrizione analitica del **Lotto n. 1**). Entrambe le unità



immobiliari sopra sinteticamente descritte (**Lotto n. 1 e Lotto n. 2**) presentano quale Bene Comune Non Censibile una pertinenziale **Corte comune** adibita a giardino, ingresso, parcheggi del fabbricato abitativo posta al piano terra, un **Portico** (tamponato su sui due lati, sud) e un **Vano scale**, rispettivamente posti al piano terra e ai piani terra, primo, secondo e terzo, con funzione di accesso alle due unità immobiliari abitative e relativi locali accessori di proprietà esclusiva posti al piano terra e al piano terzo, come di seguito analiticamente descritti.

Appartiene infine al compendio immobiliare esecutato una pertinenziale superficie di terreno di 1.310 mq, adiacente, confinante ed in continuità con la Corte comune, distinta al Catasto Terreni quale seminativo arborato, di proprietà esclusiva della unità immobiliare rappresentata dal Lotto n. 1.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO N. 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura di Esecuzione forzata mediante pignoramento, riguarda la piena proprietà di una **porzione di fabbricato indipendente** ad uso **abitazione (appartamento)** posto al secondo piano con annessi in proprietà esclusiva, un locale cantina, un locale garage (piano terra) e due locali soffitta posti al terzo piano sottotetto.

Il tutto ubicato in Tuoro Sul Trasimeno, Loc. La Fonte, in Via della Fonte, civico n. 8.

Per maggiore chiarezza il **Lotto n. 1** è distinto con riferimento a **Lettere**, che identificano i beni immobili che lo costituiscono e relativi locali accessori di proprietà esclusiva.

-Immobile identificato con la Lettera A: Appartamento al P.2 e relativi locali accessori di proprietà esclusiva (cantina al P.T e soffitta al P.3)

-Immobile identificato con la Lettera B: Garage al P.T



-Immobile identificato con la Lettera C: Terreno, classificato in base allo strumento urbanistico vigente come “Verde privato edificato” (Ve)

-Immobile identificato con la Lettera E: Bene Comune Non Censibile, costituito da un **Portico** e un **Vano scale**, posti rispettivamente al P.T ed al P. T-1-2-3 del fabbricato principale e da una **Corte pertinenziale** circostante l'intero edificio, comuni al Lotto n. 2.

-Rif. Immobile Lettera “A”: Appartamento al P.2 e relativi locali accessori di proprietà esclusiva (Cantina al P.T e Soffitta al P.3)

Abitazione, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412, **Sub 3**, Categ. A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita: Euro 570,68; Indirizzo: Via della Fonte n.8, **Piano: T-2-3**

L'immobile, come sopra identificato, è una porzione di fabbricato ad uso abitativo, con relativi locali accessori di proprietà esclusiva, facente parte dell'intero compendio immobiliare eseguito.

Si tratta di un appartamento sito al secondo piano, con accesso dall'esterno tramite locale indicato come Portico nell'ultima planimetria catastale in atti, posto al piano terra (lato sud-ovest del fabbricato) e successivo Vano scale, entrambi di uso comune a altra unità immobiliare, anche essa pignorata e posta al piano terra e piano primo (Lotto n. 2).

All'appartamento sono annessi in proprietà esclusiva una cantina posta al piano terra e due locali soffitta posti al piano terzo, sottotetto.

L'abitazione, rappresentando l'intero piano secondo del fabbricato, ha affacci su tutti i quattro prospetti, con esposizione prevalente a sud e nord.

Si accede all'appartamento del piano secondo dal pianerottolo del vano scale.



L'immobile è caratterizzato da una zona giorno, esposta prevalentemente a sud, parzialmente ad est ed ovest, dotata di due terrazze e da una zona notte, esposta prevalentemente a nord.

È dotato di due bagni con finestra e di corridoio/disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte.

Tramite portone in legno si accede al disimpegno dell'appartamento che conduce alla zona giorno, posta prevalentemente a sud, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno, dotato di affaccio a sud e ad est tramite due portafinestre che conducono alle rispettive terrazze.

La zona notte è rappresentata da due camere da letto matrimoniali, poste a nord e da due bagni, rispettivamente un bagno grande con finestra, lato nord ed un wc dotato di finestra sul lato est.

L'appartamento fa parte di un edificio edificato nei primi anni '70 (1974), la cui tipologia costruttiva e qualità edilizia è tipica e rappresentativa del materiale edilizio utilizzato in quel periodo per le opere di finitura: pavimenti in gres, di diverso tipo nei vari vani, infissi in legno, persiane in legno, porte e serramenti in legno tamburato, vetri semplici alle finestre, radiatori in ghisa. È intonacato e tinteggiato. Presenta un caminetto nel locale soggiorno, lato sud-est.

I due bagni sono rispettivamente dotati di vasca, lavabo, tazza, bidet per quanto concerne il bagno grande e di lavabo e tazza per quanto concerne il wc (lato est), con pareti verticali e pavimenti rivestiti in mattonelle di ceramica.

È dotato di due terrazze, rispettivamente poste sul lato sud e sul lato est dell'immobile con ingresso dalla sala e dal locale cucina. Il terrazzo è caratterizzato da pavimento in gres e ringhiera/parapetto in ferro.

L'appartamento è dotato di radiatori in ghisa presenti in tutte le stanze, ma è privo



di allaccio alla caldaia per il riscaldamento.

È dotato di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico.

Esposizione prevalente dell'immobile ad uso abitativo: sud - nord

Il tutto in discreto stato di conservazione.

L'appartamento è dotato di pertinenze di proprietà esclusiva: una cantina al piano terra ed una soffitta al piano terzo.

La cantina al piano terra è, di fatto, un locale ben rifinito, dotato di accesso dal vano fondo di proprietà altrui (immobile distinto al Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6, P.T, Lotto esecutato n. 2), tramite apertura ad arco, priva di serramento.

La cantina ha subito modifiche, non aggiornate nella ultima planimetria catastale in atti (Prot. n. 24335/1989), a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35 del 08/11/1993, Pratica n. 437 del 30/07/1986, che hanno comportato, per quanto è stato possibile evincere dalla rubrica presente presso il SUAPE del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (Vedasi Allegato n. 7.1) l'*"Ampliamento del fondo al P.T, aumento di altezza fabbricato relativamente alla soffitta, varianti alle aperture ed alla copertura del fabbricato"*.

Si tratta di un locale attualmente ad uso ripostiglio e bagno, con pavimento in monocottura, intonacato e tinteggiato, dotato di una piccola apertura sul lato sud in corrispondenza del bagno, con infissi in legno, vetro singolo alla finestra.

Il locale cantina è dotato di radiatori in alluminio, è presente impianto idrico-sanitario, impianto termico ed elettrico.

Il tutto in buono stato di conservazione.

La soffitta al piano terzo sottotetto si trova allo stato grezzo, vi si accede mediante vano scale comune agli immobili eseguiti compresi nel Lotto n. 1 e n. 2.

Non è intonacata, né tinteggiata, il pavimento è in battuto di cemento, presenta



aperture su tutti i lati, dotate di infissi in legno, di vetro semplice alle finestre, il solaio di copertura è in travi del tipo “Varese” e tavelle in laterizio a vista.

È dotata di impianto elettrico.

-Altezza interna Appartamento al P.2, Sub 3: 2,90 m

-Altezza interna locale Cantina al P.T, Sub 3: 2,50 m

-Altezza interna massima locale Soffitta al P.3, Sub 3 (si escludono dal calcolo della superficie le porzioni con altezza inferiore a 1,50 m): 1,80 m

-Superficie commerciale Appartamento al P.2, con annessi in proprietà

Esclusiva: un locale Cantina al P.T e locale Soffitta al P.3 (Sub 3): 157 mq

Per quanto concerne le superfici nette dei singoli locali dell'unità immobiliare identificata alla Lettera A del Lotto n. 1, Sub 3, P.T-2-3, Vedasi Allegato n. 7.3 - *Documentazione Edilizia.*

-Rif. Immobile Lettera “B”: Garage al P.T

Garage, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412, **Sub 4**, Categ. C/6 (Rimesse e Autorimesse), Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale: 21 mq, Rendita: Euro 34,71;
Indirizzo: Via della Fonte n.8, **Piano: T**

L'immobile, come sopra identificato, è un locale di proprietà esclusiva dell'appartamento posto al Piano n. 2.

Si tratta di un vano intonacato, tinteggiato, con pavimento in monocottura, dotato di finestra con infissi in legno e persiane in legno, vetri doppi.

Munito di radiatori in alluminio.

È dotato di impianto elettrico.

Occorre specificare che tale locale risulta in base alla planimetria catastale ultima in atti, n. 24335 del 16/05/1989, dotato di due aperture, una sul lato sud, apertura per



garage (porta per garage) ed una finestra sul lato est (tamponata).

La porta per garage risulta allo stato attuale parzialmente tamponata con mattoni pieni ed è stata realizzata, al suo posto, una finestra.

Poiché tali modifiche di aperture al P.T, non risultano chiaramente specificate in dettaglio nella annotazione presente in rubrica prodotta come scansione digitale al CTU dal SUAPE del Comune di Tuoro Sul Trasimeno relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35 del 08/11/1993, Pratica n. 437/1986 (Pratica di **Condono edilizio non reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed Urbanistica del Comune di Tuoro Sul Trasimeno**), si ritiene che le medesime aperture così come autorizzate da titolo abilitativo (Licenza di costruzione n. 61/1974) debbano essere ripristinate, anche per consentire l'accesso al garage dall'esterno e quindi la relativa fruibilità dell'unità immobiliare come tale per destinazione di uso, o comunque in caso contrario, da regolarizzare dal punto di vista urbanistico ed edilizio e quindi aggiornate in planimetria catastale.

Il tutto, data anche la recente ristrutturazione interna eseguita, in buono stato di conservazione/manutenzione.

Esposizione prevalente del Garage: sud

-Altezza interna locale Garage al P.T, Sub 4: 2,50 m

-Superficie catastale Garage al P.T, Sub 4: 21 mq

Per quanto concerne la superficie netta dei singoli locali dell'unità immobiliare identificata alla Lettera B del Lotto n. 1, Sub 4, P.T, Vedasi Allegato n. 7.3 - *Documentazione Edilizia*.

-Rif. Immobile Lettera "C": Terreno, classificato in base allo strumento urbanistico vigente come "Verde privato edificato" (Ve)

Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG),



Foglio n. 17, Part. n. 108, Qualità: Semin. Arbor., Classe 2, **Superficie: 1.310 mq**,
Reddito Dominicale € 6,09, Reddito Agrario € 6,09

Si tratta di un terreno di proprietà esclusiva con forma pressoché rettangolare, di superficie catastale pari a 1.310 mq, confinante sul lato est con la corte comune distinta al Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5, Bene Comune Non Censibile, questa ultima facente parte del Lotto n. 1 e Lotto n. 2, quale pertinenza comune.

Tale terreno si presenta allo stato attuale incolto, con presenza di infestanti erbacee.

Il CTU ha richiesto ed ottenuto per la particella di terreno in oggetto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in base al quale, il terreno di cui alla richiesta, ubicato in Tuoro sul Trasimeno, Via Fonte, risulta così classificato nel **vigente strumento urbanistico** (PRG Parte Strutturale e Parte Operativa): **“Ve”, Verde privato edificato** (N.T.A., Art. 28, Parte Operativa)

Esposizione prevalente del terreno: est-ovest

Nota Bene: grava sul terreno in oggetto distinto al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Particella n. 108, **ex Particella n. 108/a.b, così come grava anche sulla Particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, Qualità: ENTE URBANO,**

una **servitù di passaggio gratuita e perpetua**, a favore della Particella (fondo dominante) distinta al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Particella n. 229, Qualità Semin. Arbor., Cl. 2, superficie: 1.210 mq (ex Particella n. 108/a.c), costituita con atto per Notaio Camillo Angeli di Castiglione del Lago in data 13 marzo 1957, registrato a Castiglione del Lago il 2 aprile 1957 al n. 400, Repertorio n. 14581, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 13 aprile 1957 ai nn. 2803/2281 ([...] *La Signora* _____ *costituisce* sul terreno censito nel *Foglio 17 con la Particella 108/a.b come assegnatole in*



quota, una servitù di passaggio gratuita e perpetua e da esercitarsi in qualunque tempo e anche con carro agricolo a vantaggio del terreno indicato con la Particella 108/a.c assegnato al  la conveniente coltivazione del terreno stesso [...]).

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO N. 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura di Esecuzione forzata mediante pignoramento, riguarda la piena proprietà di una **porzione di fabbricato indipendente** ad uso **abitazione (appartamento)** posto al primo piano con annesso, in proprietà esclusiva, un locale fondo al piano terra.

Il tutto ubicato in Tuoro Sul Trasimeno, Loc. La Fonte, in Via della Fonte, civ. n. 8.

Per maggiore chiarezza il **Lotto n. 2** è distinto con riferimento a **Lettere**, che identificano i beni immobili che lo costituiscono e relativi locali accessori.

- **Immobile identificato con la Lettera D: Appartamento al P.1 e relativo locale accessorio di proprietà esclusiva (fondo al P.T)**

- **Immobile identificato con la Lettera E: Bene Comune Non Censibile**, costituito da un **Portico** e un **Vano scale**, posti rispettivamente al P.T ed al P. T-1-2-3 del fabbricato principale e da una **Corte pertinenziale** al P.T circostante l'intero edificio, comuni al Lotto n. 1.

-**Rif. Immobile Lettera "D": Appartamento al P.1 e relativo locale accessorio di proprietà esclusiva (Fondo al P.T)**

Abitazione, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412, **Sub 6**, Categ. A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 162 mq, Totale: escluse aree scoperte: 158 mq, Rendita: Euro 614,58; Indirizzo: Via della Fonte n.8, **Piano: T-1**



L'immobile, come sopra identificato, è una porzione di fabbricato ad uso abitativo, con relativi locali accessori di proprietà esclusiva, facente parte dell'intero compendio immobiliare eseguito.

Si tratta di un appartamento sito al primo piano, con accesso dall'esterno tramite locale indicato come portico nell'ultima planimetria catastale in atti, posto al piano terra (lato sud-ovest del fabbricato) e tramite vano scale entrambi di uso comune a altra unità immobiliare, anche essa oggetto del presente pignoramento e posta ai piani terra, secondo e terzo (Lotto n. 1, come sopra descritto).

All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva un fondo sito al piano terra.

L'abitazione, rappresentando l'intero piano primo del fabbricato, ha affacci su tutti i quattro prospetti, con esposizione prevalente, sud-nord.

Si accede dal pianerottolo del vano scale del piano primo, mediante portone in legno. L'immobile è caratterizzato da una zona giorno, esposta a sud e a nord, e da una zona notte, esposta a sud, ad est e a nord, dotata di tre camere da letto e di due bagni. Rispetto a quanto riportato nell'ultima planimetria catastale in atti, mediante realizzazione di un tramezzo in cartongesso che ha permesso la divisione dell'ex soggiorno in due vani, è presente una terza camera. Pertanto rispetto a quanto indicato in planimetria catastale in merito alle destinazioni d'uso dei locali, di fatto, il soggiorno è posto in corrispondenza del lato nord del fabbricato, anziché sul lato sud (dove in planimetria catastale è invece individuato come camera).

L'appartamento è dotato di tre camere da letto: due camere da letto (una camera da letto matrimoniale ed una cameretta), poste rispettivamente sul lato sud-est e sud e una terza camera da letto matrimoniale con affaccio verso nord.

Tramite portone in legno si accede al disimpegno dell'appartamento che conduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile (lato sud e ovest) e da un



soggiorno, con affaccio mediante finestra a nord, dotato di camino.

L'appartamento è dotato di due bagni, rispettivamente un bagno grande con finestra, lato nord ed un wc dotato di finestra, sul lato est.

L'abitazione fa parte di un edificio edificato nei primi anni '70 (1974), la cui tipologia costruttiva e qualità edilizia è tipica ed ordinaria di quel periodo storico: pavimenti in gres di diverso tipo nei vari vani, infissi in legno, persiane in legno, porte e serramenti in legno tamburato, vetri semplici alle finestre, radiatori in ghisa. È intonacato e tinteggiato. È presente un caminetto nel locale soggiorno, lato nord.

I bagni sono rispettivamente dotati di doccia, lavabo, tazza, bidet per quanto concerne il bagno grande e di lavabo e tazza per quanto concerne il wc (lato est), con rivestimenti delle pareti verticali e dei pavimenti in mattonelle di ceramica.

È caratterizzato da due terrazze, rispettivamente poste sul lato sud e sul lato est dell'immobile con ingresso dal locale cucina e dalle camere da letto.

I balconi sono caratterizzato da pavimento in gres e ringhiera/parapetto in ferro.

L'appartamento è dotato di radiatori in ghisa posti in tutte le stanze.

È dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico, di impianto termico.

Il riscaldamento del medesimo avviene tramite stufa a legna posta nel locale fondo di proprietà esclusiva sito al piano terra.

Esposizione prevalente dell'appartamento: sud-nord

Il tutto in discreto stato di conservazione e di manutenzione

All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva una pertinenza rappresentata da un fondo al piano terra, di fatto utilizzato come rustico, dotato di buone finiture, della superficie di circa 68 mq.

Il fondo al piano terra è di fatto un locale rustico/taverna, dotato di accesso dal portico (immobile distinto al Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5, Bene Comune Non



Censibile) il quale ha subito modifiche, non aggiornate in planimetria catastale, a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35 del 08/11/1993, Pratica n. 437 del 30/07/1986, che hanno comportato, per quanto è stato possibile evincere dall'annotazione riportata in una rubrica cartacea presente presso il SUAPE del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (Vedasi Allegato n. 7.1) l'“*Ampliamento del fondo al P.T, aumento di altezza fabbricato relativamente alla soffitta, varianti alle aperture ed alla copertura del fabbricato*”.

Si tratta di locale attualmente ad uso rustico/taverna, con pavimento in monocottura, intonacato e tinteggiato, dotato di accesso dall'esterno tramite porta e di una finestra sul lato nord dell'edificio e di un ulteriore accesso dall'esterno, sul lato est, tramite porta.

Il locale fondo è dotato di infissi in legno, persiane in legno, porte in legno tamburato, con vetri semplici, munito di stufa a legna utilizzata per il riscaldamento dell'intero piano terra e del piano primo appartenente alla stessa unità immobiliare (Lotto n. 2); è inoltre caratterizzato dalla presenza di un grande camino.

Sono presenti radiatori in alluminio, è presente impianto idrico, impianto termico ed elettrico. L'accesso dall'interno al locale fondo è possibile anche tramite il vano portico comune ai due Lotti (n. 1 e n. 2) o mediante portone di ingresso posto sul lato ovest dell'edificio tramite il quale si accede all'androne del vano scale, pertinenza comune ai due Lotti con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato intero di cui le porzioni immobiliari eseguite fanno parte.

Il tutto in buono stato di conservazione.

-Altezza interna Appartamento al P.1, Sub 6: 2,90 m

-Altezza interna locale Fondo al P.T, Sub 6: 2,40 m



-Superficie commerciale Appartamento al P.1, con annesso in proprietà

esclusiva un locale Fondo al P.T: **162 mq**

Per quanto concerne le superfici nette dei singoli locali dell'unità immobiliare identificata alla Lettera D del Lotto n. 2, Sub 6, P.T-1, Vedasi Allegato n. 7.3 - *Documentazione Edilizia.*

Lotto n. 1 e Lotto n. 2

Rif. Immobile Lettera "E": Bene Comune Non Censibile

Bene Comune Non Censibile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412, **Sub 5**; Indirizzo: Via Fonte n. 8, Piano: T-1-2-3

Entrambe le unità immobiliari ricomprese nel Lotto n. 1 e Lotto n. 2 (fatta eccezione per il bene immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 108, Qualità Semin. Arbor. Cl. 2) hanno quale Bene Comune Non Censibile la Particella n. 412, Sub 5.

Si tratta della Corte comune (giardino e ingresso al fabbricato) ai beni immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, Subb. 3, 4, 6, Ente Comune, distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412, con Qualità: ENTE URBANO, **Superficie: mq 1.170.**

Tale Bene Comune Non Censibile comprende inoltre un vano distinto nell'ultima planimetria catastale in atti quale Portico al piano terra di accesso al fabbricato ed un Vano scale (P.T-1-2-3).

La corte comune circostante il fabbricato risulta parte ad uso verde ed in parte, per quanto concerne l'ingresso dalla Via Fonte al fabbricato abitativo, coperta di ghiaia (lato sud ed ovest della Corte comune).



Per quanto riguarda il giardino, vi sono piantumazioni erbacee (miscuglio di prato), arbustive ed arboree, quali un cedro, olivi ed essenze varie.

La corte ha una forma poligonale, irregolare, con superficie prevalente sul lato sud, est ed ovest (lato ingresso da Via Fonte).

Per quanto concerne il Portico al Piano terra e il Vano scale ai Piani T-1-2-3, questi ultimi costituiscono, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui le porzioni immobiliari fanno parte, parti comuni di accesso al piano terra e agli appartamenti indipendenti posti ai piani primo e secondo ed alla soffitta al piano terzo.

Il portico rappresenta un accesso comune alle due unità immobiliari esegutate (Lotto n. 1 e Lotto n. 2) dall'esterno del fabbricato tramite portafinestra caratterizzata da infissi in legno e vetro doppio (posta sul lato sud) ed è dotato di una finestra posta sul lato ovest caratterizzata da infissi in legno e vetri doppi.

Il pavimento del portico è in monocottura e presenta un accesso al locale fondo posto al piano terra (Sub 6), tramite apertura ad arco con rifiniture in mattoni faccia a vista, priva di serramento.

Il vano scala cui si accede dall'esterno, tramite porta di ingresso in legno, posta ad ovest, è dotato di androne, rampe di scala e pianerottoli su quattro livelli, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo; è caratterizzato da gradini in marmo, corrimano e ringhiera delle scale in ferro battuto e dotato per ogni piano di aperture (finestre con persiane in legno ed infissi in legno), con affaccio sul lato ovest e sul lato nord.

Esposizione prevalente del Bene Comune Non Censibile (Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5):

Portico e Vano scale: Sud/ovest - Nord/ovest



Corte pertinenziale circostante il fabbricato: Sud-Est-Ovest

Il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione

Nota Bene: Grava sulla Particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, Qualità: ENTE URBANO,

una **servitù di passaggio gratuita e perpetua**, a favore della Particella (fondo dominante) distinta al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Particella n. 229, Qualità Semin. Arbor., Cl. 2, superficie: 1.210 mq (ex Particella n. 108/a.c), costituita con atto per Notaio Camillo Angeli di Castiglione del Lago in data 13 marzo 1957, registrato a Castiglione del Lago il 2 aprile 1957 al n. 400, Repertorio n. 14581, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 13 aprile 1957 ai nn. 2803/2281 ([...] *La Signora ██████████* *costituisce sul terreno censito nel Foglio 17 con la Particella 108/a.b come assegnatole in quota, una servitù di passaggio gratuita e perpetua e da esercitarsi in qualunque tempo e anche con carro agricolo a vantaggio del terreno indicato con la Particella 108/a.c assegnato a ██████████ per la conveniente coltivazione del terreno stesso [...]*).

(Vedasi Documentazione Fotografica, Allegato n. 8)

Precisazioni:

Il CTU, a seguito di rilievi eseguiti in data 03/01/2025 e successivamente in data 26/06/2025, ha evidenziato la presenza di strutture poste in adiacenza (lato est, insistono al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412) al fabbricato abitativo da terra a cielo oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, che dalle ricerche effettuate (Accesso Atti del CTU del 10/01/2025 n. 302 e n. 303 e relativa risposta del SUAPE - Ufficio Edilizia privata ed Urbanistica del Comune di Tuoro Sul Trasimeno Protocollo n. 1056 del



31/01/2025), risultano prive di titolo autorizzativo e pertanto costruite senza permesso edificatorio.

Non risulta nemmeno, per tali strutture, presentata alcuna pratica di condono edilizio.

Dal rilievo eseguito, tali opere strutturali, rappresentano n. 3 corpi di fabbrica in adiacenza al piano terra, edificate lungo il lato est del fabbricato abitativo questo ultimo edificato con regolare titolo abilitativo (Licenza di Costruzione n. 61/1974), di fatto utilizzati dalla famiglia dei proprietari eseguiti come vano rustico, magazzino/ripostiglio e legnaia/rimessa.

La struttura verticale portante dei medesimi è in blocchi di calcestruzzo, il solaio è in legno lamellare con travi in legno lamellare, tetto ad una falda con manto di copertura in tegole e coppi. Il corpo di fabbrica centrale e principale è collegato al fondo posto al piano terra (Lotto n. 2, Catasto dei Fabbricati, Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6, P.T), mediante portone di uscita del medesimo e quindi posto in continuità e collegamento con esso, al fine di creare un ulteriore vano rustico, in continuità con quello regolarmente edificato. Tale locale è inoltre provvisto di apertura sul lato est (finestra) e di una porta sul lato nord.

In collegamento con detto vano edificato senza titolo autorizzativo, vi è un piccolo locale ad uso ripostiglio/deposito, che è stato ricavato elevando in corrispondenza della proiezione ortogonale del terrazzo posto al piano primo (lato sud-est), dei muri perimetrali portanti in corrispondenza di parte dei lati est e sud del fabbricato abitativo, sempre con blocchi di calcestruzzo, creando così, in corrispondenza della rientranza relativa al perimetro del piano terra, lato sud-est, a confine con il locale garage, un piccolo vano che rende la pianta del piano terra rettangolare e quindi speculare ai piani primo, secondo e terzo. Tale vano uso magazzino è stato



pavimentato, è munito di una piccola apertura (lato sud) e di una porta interna che lo collega al corpo di fabbrica centrale, realizzato senza autorizzazione edilizia. Infine vi è un terzo corpo di fabbrica allineato con quello principale centrale utilizzato come legnaia, caratterizzato da altezza minima e massima inferiori rispetto a questo ultimo, tetto a una sola falda con manto di copertura in coppi e tegole, solaio in legno realizzato con materiale di recupero, pavimento di battuto di cemento, aperto in corrispondenza del prospetto ovest.

Occorre specificare che tali corpi di fabbrica, privi di titoli autorizzativi, sono stati edificati con materiali di recupero (Vds. Documentazione Fotografica, Allegato 8)

Per quanto riguarda il rilievo eseguito a carico dei medesimi, le superfici, le altezze minime e massime ed i volumi rilevati, sono di seguito riportati:

1) Corpo di fabbrica n. 1, uso rustico:

Superficie in pianta: 30 mq

Altezza media: 2,30 m

Volume: $30 \text{ mq} \times 2,30 \text{ m} = 69 \text{ mc}$

2) Corpo di fabbrica n. 2, uso deposito/magazzino

Superficie in pianta: 4,40 mq

Altezza media: 2,70 m

Volume: $4,40 \text{ mq} \times 2,70 \text{ m} = 11,88 \text{ mc}$

3) Corpo di fabbrica n. 3, uso legnaia

Superficie in pianta: 6,80 mq

Altezza media: 1,90 m

Volume: $6,80 \text{ mq} \times 1,90 \text{ m} = 12,92 \text{ mc}$

Volume totale realizzato: $(69 + 11,88 + 12,92) \text{ mc} = 93,80 \text{ mc}$

In considerazione delle opportune informazioni assunte presso gli Uffici Comunali



competenti del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (Area Tecnica), **considerato** che tali opere edilizie realizzate senza titolo autorizzativo debbano ritenersi **abusive**, **considerata** anche la presenza del **vincolo paesaggistico gravante sulla zona in oggetto**, il CTU ritiene che gli interventi edilizi sopra descritti non possano essere attualmente sanabili e pertanto procederà con la relativa valutazione del costo di demolizione e calcolo delle annesse spese tecniche e generali.

(Vedasi Capitolo n. 13 "Valore di mercato e prezzo base d'asta").

CONFINI LOTTO N. 1:

Riferimento Immobili Lettere: A, B, E:

_____ stessa proprietà, _____

_____ Fonte, salvo se altri

Riferimento Immobile Lettera C:

_____, _____, _____, salvo se altri

CONFINI LOTTO N. 2:

Riferimento Immobili Lettere: D, E:

_____ Via Fonte, salvo
se altri

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

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

12. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

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

13. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

Per la stima degli immobili il Tecnico ha applicato il **metodo sintetico-**



comparativo, determinando il valore unitario per confronto diretto con i prezzi realizzati nella zona considerata, per beni simili, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati ed assumendo opportune informazioni presso le Agenzie Immobiliari, i Tecnici e gli Operatori esperti nel settore immobiliare che esercitano nella zona, in merito a recenti compravendite di immobili con simili caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Si è fatto inoltre riferimento, quale fonte indiretta aggiuntiva alle informazioni e dati diretti di compravendite, alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) 2° semestre 2024 e al Listino Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, 1° Trimestre 2025.

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

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

Si determinerà prima il valore ordinario del compendio immobiliare rispettivamente del Lotto n. 1 e del Lotto n. 2, di seguito si applicheranno le dovute **detrazioni** al valore.

Una **prima detrazione** è applicata al valore di mercato ordinario del compendio immobiliare pignorato **per l'assenza di garanzia della regolarità degli immobili (assenza di dichiarazione di agibilità a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria, n. 35 del 08/11/1993, Pratica di Condono n. 437 del 30/07/1986), per**



spese di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, nonché per assenza di garanzia per vizi e di eventuali vizi occulti del bene stimato;
si applica l'adeguamento e correzione sul valore di stima in percentuale.

Una seconda detrazione è applicata al valore di mercato del compendio immobiliare pignorato per il Costo di Demolizione e relative spese tecniche e generali dei corpi di fabbrica realizzati in adiacenza al fabbricato abitativo edificato con Licenza di costruzione n. 61 del 14/02/1974 e che devono considerarsi, allo stato attuale, interventi edilizi non autorizzati, non sanabili allo stato odierno.

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

La superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie delle terrazze è computata nella misura del 25%.

La stima viene eseguita senza beni mobili.

Il valore di stima degli immobili comprende il valore dei Beni Comuni Non Censibili, compresa l'area di sedime dei fabbricati.

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

LOTTO N. 1:

Immobile Rif. lett. "A" (Porzione di fabbricato indipendente ad uso: Abitazione)	
DIRITTO DI PROPRIETÀ per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, spettante a	
nato _____ (C.F. _____)	porzione immobiliare _____



facente parte del fabbricato in Tuoro Sul Trasimeno (PG), alla Via Fonte n. 8, e precisamente: Appartamento distinto al secondo piano, composto da tre vani, cucina ed accessori, con annessi in proprietà esclusiva, un locale cantina al piano terra e due locali soffitta al terzo piano sottotetto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui le porzioni medesime fanno parte (sul vano scale, sul portico e sulla pertinenziale corte circostante il fabbricato), catastalmente individuati con la particella n. 412, sub 5, con ingresso principale dal P.T

Il tutto così distinto:

Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)

Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza vani	Dati di superficie: (mq)	Rendita Euro
A	17	412	3	A/2	3	6,5	Totale: 0 mq Totale: escluse aree scoperte: 0 mq	570,68

Abitazione di tipo civile in Tuoro Sul Trasimeno, Via della Fonte n. 8, Piano: T-2-3

Necessita eseguire l'aggiornamento al Catasto Fabbricati della relativa planimetria catastale (ultima Planimetria catastale in atti Prot. n. 24335 del 16/05/1989)

Porzione di Fabbricato indipendente ad uso Appartamento al P.2, con annessi in proprietà esclusiva un locale cantina al P.T e due locali soffitta al P.3 distinto al Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3 (P.T-2-3) <u>compresi</u> i diritti sulle parti comuni di pertinenza (Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5), Bene Comune Non Censibile costituito da: un Portico al P.T, un Vano scale al P.T-1-2-3, una Corte comune di pertinenza al P.T), compresa l'area di sedime del fabbricato intero (il Valore Unitario è comprensivo dei diritti di competenza sulle parti comuni)	€/mq	700,00	x	mq	157	=	€	109.900,00
--	------	--------	---	----	-----	---	---	------------

TOTALE VALORE DI MERCATO DI PORZIONE DI FABBRICATO INDIPENDENTE AD USO ABITAZIONE (APPARTAMENTO) CON ANNESSI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA: UN LOCALE CANTINA ED UN LOCALE SOFFITTA

C.F. Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3 (P.T-2-3) compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza (Part. 412, Sub 5: portico al P.T, vano scale al P.T-1-2-3 e corte comune di pertinenza al P.T), inclusa l'area di sedime del fabbricato (Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 412)

€

109.900,00

Immobile Rif. lett. "B" (Garage)

DIRITTO DI PROPRIETÀ per la quota di 1/1 in ragione di separazione di beni, spettante a nato a (C.F.) una porzione immobiliare facente parte del fabbricato in Tuoro Sul Trasimeno (PG), alla Via Fonte n. 8, e precisamente un garage



(con buone finiture) con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui il bene immobile fa parte (sul vano scale, sul portico e sulla pertinenziale corte circostante il fabbricato), catastalmente individuati con la particella n. 412, sub 5, con ingresso principale dal P.T. Il tutto così distinto:								
Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)								
Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
B	17	412	4	C/6	3	16 mq	Totale: 21 mq	34,71
Rimesse e Autorimesse in Tuoro Sul Trasimeno, Via della Fonte n. 8, Piano: T Necessita eseguire l'aggiornamento al Catasto Fabbricati della relativa planimetria catastale (ultima Planimetria catastale in atti Prot. n. 24335 del 16/05/1989)								
Porzione di Fabbricato ad uso Garage con buone finiture al P.T., Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4 (P.T), <u>compresi</u> i diritti sulle parti comuni di pertinenza (Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5), Bene Comune Non Censibile costituito da: un Portico al P.T., un Vano scale al P.T.-1-2-3, una pertinenziale Corte circostante il fabbricato al P.T), compresa l'area di sedime del fabbricato intero (il Valore Unitario è comprensivo dei diritti di competenza sulle parti comuni)	€/mq	400,00	x	mq	21	=	€	8.400,00
TOTALE VALORE DI MERCATO DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO GARAGE C.F. Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4 (P.T) <u>compresi</u> i diritti sulle parti comuni di pertinenza (Part. 412, Sub 5: portico al P.T, vano scale al P.T.-1-2-3 e pertinenziale corte circostante il fabbricato al P.T), inclusa l'area di sedime del fabbricato (Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 412)							€	<u>8.400,00</u>

Immobile Rif. lett. "C" (Terreno: classificato nel vigente strumento urbanistico PRG Parte Strutturale e Parte Operativa del Comune di Tuoro Sul Trasimeno come Verde privato edificato "Ve", Art. 28 NTA) DIRITTO DI PROPRIETÀ per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, spettante a [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) su terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno con Quota Comune [REDACTED] se 2, Superficie mq 1.310, classificato nel vigente strumento urbanistico PRG Parte Strutturale e Parte Operativa del Comune di Tuoro Sul Trasimeno come "Verde privato edificato - Ve" (Art. 28 N.T.A., parte Operativa) Il tutto così distinto:								
Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)								
Rif. Immobile	Foglio	Part.	Qualità	Cl.	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	



C	17	108	Semin. Arbor.	2	1.310	Euro 6,09	Euro 6,09
Annotazioni di immobile: Protocollo n. 001736 anno 1989 ridotta a favore di Particella 412							
Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 108, con Qualità Semin. Arbor., Classe 2, Superficie mq 1.310, <u>classificato nel vigente strumento urbanistico PRG Parte Strutturale e Parte Operativa del Comune di Tuoro Sul Trasimeno come "Verde privato edificato - Ve", Art. 28 N.T.A., parte Operativa</u> Il tutto così distinto:	€/mq	5,00	x	mq	1.310	=	€ 6.550,00
TOTALE VALORE DI MERCATO DEL TERRENO (Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 108)						€	<u>6.550,00</u>

TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 1 (IL VALORE COMPRENDE I DIRITTI DI COMPETENZA SULLE PARTI COMUNI)	€	<u>124.850,00</u>
---	---	--------------------------

Totale Valore ordinario del Lotto n. 1:

$$(\text{€ } 109.900,00 + \text{€ } 8.400,00 + \text{€ } 6.550,00) = 124.850,00 \text{ €}$$

Al Valore ordinario necessita apportare **n. 2 detrazioni** per determinare l'attuale Valore reale del Lotto n. 1

Detrazione n. 1

(Assenza di garanzia della regolarità degli immobili: assenza di dichiarazione di Agibilità a seguito di ottenimento di Concessione Edilizia in Sanatoria, n. 35 del 08/11/1993, Pratica n. 437 del 30/07/1986, Pratica non reperita presso gli Uffici Tecnici Comunali, spese di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale, nonché assenza di garanzia per vizi del bene stimato).

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



archivio, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio SUAPE, Edilizia privata ed Urbanistica del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35, rilasciata dal medesimo Comune in data 08/11/1993, Pratica n. 437 del 30/07/1986 (della quale è stata ritrovata una rubrica cartacea nella quale viene annotata la data del rilascio della Concessione, l'identificativo della Pratica, il richiedente e la sintesi dell'oggetto della sanatoria) e **considerata** infine l'assenza di garanzia per vizi e vizi occulti dei beni a tutela dell'acquirente, in misura pari al **12%** del **Valore ordinario di stima** del compendio immobiliare esecutato, rappresentato dal **Lotto n. 1**:

- **Detrazione n. 1:** $0,12 \times € 124.850 =$ **€ 14.982,00**

Detrazione n. 2

(Costo di demolizione di interventi edilizi non autorizzati e relative spese tecniche e generali)

Il CTU valuta tale detrazione **in considerazione** della attuale non sanabilità delle opere edilizie realizzate (insistenti su terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, Qualità: ENTE URBANO), **senza titolo autorizzativo**, considerandone pertanto il relativo Costo di demolizione ed annesse spese tecniche e generali,

considerandone la relativa quota parte gravante sul Lotto n. 1:

Riferimento: Prezzario Opere Edili Regione Umbria

Elenco regionale dei prezzi e dei costi minimi della manodopera per lavori edili, impianti tecnologici, infrastrutture a rete, lavori stradali e impianti sportivi per l'esecuzione di opere pubbliche - Edizione 2023. Elenco regionale dei costi per la sicurezza dei lavoratori.

D.G.R. 24 gennaio 2024, n. 49, B.U.R.U. n. 7 del 7 febbraio 2024



Calcolo del Costo di demolizione:

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m.	Prezzo €
2.3	scavi - rinterrati - demolizioni - rimozioni - scomposizioni [...]		
2.3.10.0	DEMOLIZIONE TOTALE DI FABBRICATI. Demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati e residui di fabbricati, anche pericolanti, da eseguire fino ad un'altezza di m. 10,00. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate ad altre o a ridosso di fabbricati o parte di fabbricati da non demolire, tagliando gli eventuali materiali metallici con l'ausilio di fiamma ossidrica o con sega manuale o meccanica; la riparazione dei danni arrecati a terzi, il ripristino di condutture pubbliche o private (fogne, gas, elettricità, telecomunicazioni, acquedotti ecc.) interrotte a causa dei lavori; il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. La misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano inferiore, se interrato o seminterrato, si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione. (L'unità di misura è il metro cubo calcolato vuoto per pieno).		
2.3.10.2	per edifici contigui o ubicati nei centri urbani	mc	34,80

Numero d'ordine: 2.3.10.2 "Demolizione vuoto per pieno": € 34,80/mc vpp

Volume edificato senza titolo autorizzativo: 93,80 mc

Costo di demolizione (€): € 34,80/mc vpp x 93,80 mc = € 3.264,24

Spese Tecniche e Generali (oneri per pratica edilizia, progetto...): € 1.500,00

Totale spese per Costo di demolizione di opere edilizie non autorizzate:

(3.264,24 € + 1.500,00 €) = € 4.764,24

Quota parte Spese di demolizione opere edilizie non autorizzate (Lotto n. 1):

€ 4.764,24 / 2 = € 2.382,12

Totale Valore detrazioni (n. 1 + n. 2): € 14.982,00 + € 2.382,12 = € 17.364,12

Totale Valore reale del Lotto n. 1:

(Valore Ordinario: € 124.850,00 - Valore detrazioni: € 17.364,12)

(€ 124.850,00 - € 17.364,12) = € 107.485,88

VALORE LOTTO N. 1 = € 107.485,88

VALORE LOTTO N. 1 (arrotondato): € 107.480,00

Prezzo base: € 107.480,00

(Euro centosettemilaquattrocentootanta//00)



LOTTO N. 2:

Immobile Rif. lett. "D" (Porzione di fabbricato indipendente ad uso: Abitazione) DIRITTO DI PROPRIETÀ per la quota di 1/1 in ... di beni, spettante a, su una porzione immobiliare facente parte del fabbricato in Tuoro Sul Trasimeno (PG), alla Via Fonte n. 8, e precisamente: Appartamento sito al primo piano, composto da tre vani, cucina ed accessori, con annesso in proprietà esclusiva, un locale fondo al piano terra, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui le porzioni medesime fanno parte (sul vano scale, sul portico e sulla pertinenziale corte circostante il fabbricato), catastalmente individuati con la particella n. 412 sub 5, con ingresso principale dal P.T. Il tutto così distinto: Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)								
Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza vani	Dati di superficie: (mq)	Rendita Euro
D	17	412	6	A/2	3	7	Totale: 162 mq Totale: escluse aree scoperte: 158 mq	614,58
Abitazione di tipo civile in Tuoro Sul Trasimeno, Via della Fonte n. 8, Piano: T-1 Necessita eseguire l'aggiornamento al Catasto Fabbricati della relativa planimetria catastale (ultima Planimetria catastale in atti Prot. n. B01163.1/1999 - Variazione del 09/07/1999 in atti dal 09/07/1999, FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI)								
Porzione di Fabbricato indipendente ad uso Appartamento al P.I. con annesso in proprietà esclusiva un locale fondo al P.T. <u>compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza</u> (Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5). Bene Comune Non Censibile costituito da: un Portico al P.T., un Vano scale al P.T-1-2-3, una Corte comune di pertinenza al P.T.), compresa l'area di sedime del fabbricato intero (il Valore Unitario è comprensivo dei diritti di competenza sulle parti comuni)	€/mq	750,00	x	mq	162	=	€	121.500,00
TOTALE VALORE DI MERCATO DI PORZIONE DI FABBRICATO INDIPENDENTE AD USO ABITAZIONE (APPARTAMENTO) CON ANNESSO IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA: UN LOCALE FONDO C.F. Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6 (P.T-1) <u>compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza</u> (Part. 412, Sub 5: portico al P.T., vano scale al P.T-1-2-3 e corte comune di pertinenza al P.T.), inclusa l'area di sedime del							€	<u>121.500,00</u>



fabbricato (Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 412)		
--	--	--

Totale Valore ordinario del Lotto n. 2: **121.500,00 €**

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

Detrazione n. 1

(Assenza di garanzia della regolarità degli immobili: assenza di dichiarazione di Agibilità a seguito di ottenimento di Concessione Edilizia in Sanatoria, n. 35 del 08/11/1993, Pratica n. 437 del 30/07/1986, Pratica non reperita presso gli Uffici Tecnici Comunali, spese di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale, nonché assenza di garanzia per vizi del bene stimato).

Il CTU valuta tale detrazione **in considerazione** dell'assenza di garanzia della regolarità degli immobili (assenza di agibilità), delle **spese di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale**, considerata anche la **non reperibilità in archivio**, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio SUAPE, Edilizia privata ed Urbanistica del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35, rilasciata dal medesimo Comune in data 08/11/1993, Pratica n. 437 del 30/07/1986 (della quale è stata ritrovata una rubrica cartacea nella quale viene annotata la data del rilascio della Concessione, l'identificativo della Pratica, il richiedente e la sintesi dell'oggetto della sanatoria) e **considerata** infine l'assenza di garanzia per vizi e vizi occulti dei beni a tutela dell'acquirente, in misura pari al **12%** del **Valore ordinario di stima** del compendio immobiliare esecutato, rappresentato dal **Lotto n. 2:**

- Detrazione n. 1: 0,12 x € 121.500,00 = € 14.580,00

Detrazione n. 2

(Costo di demolizione di interventi edilizi non autorizzati e relative spese tecniche e generali)



Il CTU valuta tale detrazione **in considerazione** della attuale non sanabilità delle opere edilizie realizzate (insistenti su terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, Qualità: ENTE URBANO), **senza titolo autorizzativo**, considerandone pertanto il relativo Costo di demolizione ed annesse spese tecniche e generali,

considerandone la relativa quota parte gravante sul Lotto n. 2:

Riferimento: Prezzario Opere Edili Regione Umbria

Elenco regionale dei prezzi e dei costi minimi della manodopera per lavori edili, impianti tecnologici, infrastrutture a rete, lavori stradali e impianti sportivi per l'esecuzione di opere pubbliche - Edizione 2023. Elenco regionale dei costi per la sicurezza dei lavoratori.

D.G.R. 24 gennaio 2024, n. 49, B.U.R.U. n. 7 del 7 febbraio 2024

Calcolo del Costo di demolizione:

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m.	Prezzo €
2.3	<i>scavi – rinterri – demolizioni - rimozioni - scomposizioni [...]</i>		
2.3.10.0	DEMOLIZIONE TOTALE DI FABBRICATI. Demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati e residui di fabbricati, anche pericolanti, da eseguire fino ad un'altezza di m. 10,00. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate ad altre o a ridosso di fabbricati o parte di fabbricati da non demolire, tagliando gli eventuali materiali metallici con l'ausilio di fiamma ossidrica o con sega manuale o meccanica; la riparazione dei danni arrecati a terzi, il ripristino di condutture pubbliche o private (fogne, gas, elettricità, telecomunicazioni, acquedotti ecc.) interrotte a causa dei lavori; il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. La misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano inferiore, se interrato o seminterrato, si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione. (L'unità di misura è il metro cubo calcolato vuoto per pieno).		
2.3.10.2	per edifici contigui o ubicati nei centri urbani	mc	34,80

Numero d'ordine: 2.3.10.2 “Demolizione vuoto per pieno”: € 34,80/mc vpp

Volume edificato senza titolo autorizzativo: **93,80 mc**

Costo di demolizione (€): € 34,80/mc vpp x 93,80 mc = **€ 3.264,24**

Spese Tecniche e Generali (oneri per pratica edilizia, progetto...): **€ 1.500,00**



Totale spese per Costo di demolizione di opere edilizie non autorizzate:

(3.264,24 € + 1.500,00 €) = € 4.764,24

Quota parte Spese di demolizione opere edilizie non autorizzate (Lotto n. 2):

€ 4.764,24 / 2 = € 2.382,12

Totale Valore detrazioni (n. 1 + n. 2): € 14.580,00 + € 2.382,12 = € 16.962,12

Totale Valore reale del Lotto n. 2:

(Valore Ordinario: € 121.500,00 - Valore detrazioni: € 16.962,12)

(€ 121.500,00 - € 16.962,12) = € 104.537,88

VALORE LOTTO N. 2 = € 104.537,88

VALORE LOTTO N. 2 (arrotondato): € 104.530,00

Prezzo base: € 104.530,00

(Euro centoquattromilacinquecentotrenta//00)

14. INDIVIDUAZIONE DEI COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITÀ

Il pignoramento del compendio immobiliare oggetto della presente **Relazione di Stima**, costituito da **due Lotti** di seguito indicati, comprendenti gli **immobili** identificati nel corso della presente Relazione di Stima con i riferimenti alle **Lettere: A, B, C, D, E:**

Lotto n. 1:

-Immobile identificato con la **Lettera A:** Fabbricato ad uso **Appartamento** al P.1, con annessi, quali accessori, Cantina al P.T e Soffitta al P.3

-Immobile identificato con la **Lettera B:** Fabbricato ad uso Garage al P.T

-Immobile identificato con la **Lettera C:** Terreno con Qualità: Semin. Arbor. Classe 2

-Immobile identificato con la **Lettera E:** Bene Comune Non Censibile, rappresentato dalla **Corte** di pertinenza del fabbricato principale al P.T, dal **Portico**



al P.T e dal **Vano scale** di accesso ai P.T-1-2-3 del fabbricato principale, in comune al Lotto n. 1 ed al Lotto n. 2

Lotto n. 2:

-Immobile identificato con la **Lettera D:** Fabbricato ad uso **Appartamento** al P.2, con annesso, quale accessorio, Fondo al P.T

-Immobile identificato con la **Lettera E: Bene Comune Non Censibile**, rappresentato dalla **Corte** di pertinenza al fabbricato principale al P.T dal **Portico** al P.T e dal **Vano scale** di accesso ai P.T-1-2-3 del fabbricato principale, in comune al Lotto n. 2 ed al Lotto n. 1

Mappale Terreno correlato agli immobili eseguiti sopra indicati (Riferimenti lettere: **A, B, D, E** di cui sopra):

Catasto Terreni Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412, Ente Urbano, Superficie 1.170 mq,

grava, rispettivamente, per quanto concerne il:

Lotto n. 1

Sul diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 spettante a _____, nato a _____ il _____ Cod. Fisc. _____, quindi oggetto di esecuzione immobiliare la piena proprietà degli immobili pignorati, distinti al Lotto n. 1, come sopra intestati.

grava, rispettivamente, per quanto concerne il:

Lotto n. 2

Sul diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 spettante a _____ nata a _____ Cod. Fisc. _____,

_____ quindi oggetto di esecuzione immobiliare la piena



proprietà degli immobili pignorati, distinti al Lotto n. 2, come sopra intestati.

15. ALLEGATI

n. 1) Comunicazioni e richieste atti

1.1 – Nomina del GE con Quesito di Stima in data 10/12/2024

1.2 – Accettazione incarico del 18/12/2024

1.3 – CTU, PEC del 20/12/2024, comunicazione inizio operazioni peritali all'Avv. Panini, fissate per il giorno 03/01/2025, ore 15:00, sul posto, Via Fonte n. 8, Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)

1.4 – C.T.U., PEC del 20/12/2024, comunicazione inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario, IVG, fissate per il giorno 03/01/2025, ore 15:00, sul posto, Via Fonte n. 8, Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG)

1.5 – C.T.U., Raccomandata A.R. del 20/12/2024, comunicazione all'Esecutato relativa all'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 03/01/2025, ore 15:00, sul posto

1.6 – C.T.U., Raccomandata A.R. del 20/12/2024, comunicazione all'Esecutato relativa all'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 03/01/2025, ore 15:00, sul posto

1.7 – C.T.U., Avviso di Ricevimento del 02/01/2025 relativo alla Raccomandata contenente la comunicazione di inizio operazioni peritali sul posto inviata all'Esecutato in data 20/12/2024

1.8 – C.T.U., Avviso di Ricevimento del 02/01/2025 relativo alla Raccomandata contenente la comunicazione di inizio operazioni peritali sul posto inviata all'Esecutato in data 20/12/2024

1.9 – C.T.U., Istanza accesso Documenti Amministrativi (Pratiche Edilizie) per CTU, Esec. Imm. n. 16/2024 (Tribunale civile di Perugia), Protoc. ingresso



Comune di Tuoro Sul Trasimeno n. 302 e n. 303 del 10/01/2025

1.10 – C.T.U., Istanza Comune di Tuoro Sul Trasimeno per richiesta C.D.U.,
Protoc. n. 488 del 15/01/2025

1.11 – C.T.U., Istanza Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Ufficio Anagrafe, per
richiesta di Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia per CTU
(Tribunale civile di Perugia) - Protocollo ingresso Comune n. 1048 del 31/01/2025

1.12 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Ufficio Area Tecnica, invio mediante PEC
quale risposta alla Istanza del CTU, Protocollo n. 488 del 15/01/2025, del
Certificato di Destinazione Urbanistica Pratica n. 4/2025/CDU

1.13 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Ufficio Anagrafe, invio mediante PEC
quale risposta alla Istanza del CTU, Protocollo n. 1048 del 31/01/2025, del
Certificato richiesto (oggetto: invio certificato)

1.14 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Ufficio SUAPE (Edilizia privata e
Urbanistica), invio mediante PEC quale risposta alla Istanza del CTU, Protocollo
nn. 302 e 303 del 10/01/2025, dei documenti richiesti scansionati (Prot. n. 1056 del
31/01/2025)

1.15 – CTU, Istanza mediante PEC del 11/02/2025, al Dottor Notaio Caiazza
Alfredo di Perugia, di copia semplice dell'Atto di provenienza (Atto di
Compravendita per CTU Tribunale di Perugia, Proc. n. 16/2024 R.G.E.I.)

1.16 – CTU, sollecito Istanza mediante PEC del 05/03/2025, al Dottor Notaio
Caiazza Alfredo di Perugia, di copia semplice dell'Atto di provenienza (Atto di
Compravendita a rogito Dott. Notaio Caiazza Atto del 13 luglio 1999, Repertorio n.
20673, trascritto a Perugia in data 4 agosto 1999)

1.17 – Studio Notaio Caiazza, invio alla PEC del CTU di copia semplice dell'Atto
di provenienza richiesto dal CTU in data 11/02/2025 e sollecitato in data 05/03/2025



(Atto di Compravendita del 13 luglio 1999, Repertorio n. 20673, trascritto a Perugia in data 4 agosto 1999)

1.18 – CTU, Istanza di proroga del 21/04/2025 al GE per la consegna della Relazione di Stima

1.19 – Autorizzazione datata 22/04/2025 del GE della proroga per la consegna della Relazione di stima richiesta dal CTU. Istanza n. 3 del 21/04/2025 *“Il Giudice Dott. Sara Fioroni visto, concede la proroga richiesta e differisce l’udienza ex art. 569 cpc alla data del 21/10/2025 ore 15:00”*

1.20 – CTU, Istanza di integrazione inviata per PEC datata 03/06/2025, Protoc. n. 5792/2025, al Protocollo di uscita del Comune di Tuoro Sul Trasimeno del 31/01/2025, n. 0001056 (Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Servizio SUAPE, Edilizia privata - Urbanistica)

1.21 – CTU, richiesta mediante e-mail ordinaria di appuntamento presso l’Ufficio Edilizia Privata - SUAPE *“per chiarimenti in merito a regolarità edilizia e urbanistica per CTU Tribunale civile di Perugia”*, alla cortese attenzione del Geom. Conti Monica

n. 2) Documentazione Catastale

2.1 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Estratto di mappa, Foglio n. 17, Part. n. 412 e Part. n. 108

2.2 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura attuale per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3 (abitazione di tipo civile)

2.3 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura storica per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3 (abitazione di tipo civile)

2.4 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura attuale per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4 (garage)



- 2.5 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura storica per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4 (garage)
- 2.6 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Visura attuale per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 108
- 2.7 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Visura storica per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 108
- 2.8 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura attuale per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6 (abitazione di tipo civile)
- 2.9 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura storica per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6 (abitazione di tipo civile)
- 2.10 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura attuale per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5 (Bene Comune Non Censibile)
- 2.11 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Visura storica per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5 (Bene Comune Non Censibile)
- 2.12 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Visura storica per immobile, Foglio n. 17, Part. n. 412
- 2.13 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Elenco dei subalterni assegnati (Accertamento della proprietà immobiliare urbana) nel Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Via della Fonte n. 8, Foglio n. 17, Part. n. 412
- 2.14 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Elaborato Planimetrico, ultima planimetria in atti (Tipo mappale n. 2933 del 22/06/1999)
- 2.15 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3, Planimetria, ultima planimetria in atti (Protocollo n. 24335/89,



data presentazione 16/05/1989)

2.16 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4, Planimetria, ultima planimetria in atti (Protocollo n. 24335/89, data presentazione 16/05/1989)

2.17 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6, Planimetria, ultima planimetria in atti (Denuncia di Variazione n. B01163/99 del 9/07/1999)

n. 3) Atto di provenienza degli immobili

3.1 – Titolo di Proprietà: Atto di provenienza dei beni oggetto di esecuzione forzata mediante pignoramento immobiliare: Atto di Compravendita del 13/07/1999, Numero di Repertorio 20673, Registro Particolare n. 11071 e n. 11072, Registro Generale n. 17795 e n. 17796 trascritto il 04/08/1999

3.2 – Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, Ispezione ordinaria, Nota di trascrizione del 04/08/1999, Registro Generale n. 17795 Registro Particolare n. 11071, Numero di Repertorio 20673 del 13/07/1999 (Atto di Compravendita)

3.3 – Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, Ispezione ordinaria, Nota di trascrizione del 04/08/1999, Registro Generale n. 17796 Registro Particolare n. 11072, Numero di Repertorio 20673 del 13/07/1999 (Atto di Compravendita)

n. 4) Documentazione anagrafica

4.1 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Ufficio Anagrafe, *Certificato cumulativo completo* n. 26/2025, Protocollo Partenza n. 1050/2025 del 31/01/2025

n. 5) Documentazione Ipotecaria

5.1 – Ispezione ipotecaria ordinaria, Nota di Trascrizione Registro Particolare n.



11071 del 04/08/1999, Registro Generale n. 17795, Repertorio n. 20673 del 13/07/1999, COMPRAVENDITA

5.2 – Ispezione ipotecaria ordinaria, Nota di Trascrizione Registro Particolare n. 11072 del 04/08/1999, Registro Generale n. 17796, Repertorio n. 20673 del 13/07/1999, COMPRAVENDITA

5.3 – Ispezione ipotecaria ordinaria, Nota di trascrizione Registro Particolare n. 2773 del 17/02/2001, Registro Generale n. 3892, Repertorio n. 93/941 del 13/07/1999, Certificato di denunciata successione

5.4 – Ispezione ipotecaria ordinaria, Nota di trascrizione Registro Particolare n. 2774 del 17/02/2001, Registro Generale n. 3893, Repertorio n. 94/941 del 21/06/1999, Certificato di denunciata successione

5.5 – Ispezione ipotecaria ordinaria, Nota di trascrizione Registro Particolare n. 2893 del 10/02/2007, Registro Generale n. 4980, Repertorio n. 9/874 del 24/04/1996, Certificato di denunciata successione

5.6 – Ispezione ipotecaria ordinaria, Nota di Trascrizione Registro Particolare n. 4036 del 22/02/2024, Registro Generale n. 5445, Repertorio n. 5548 del 03/01/2024, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.7 – Ispezione ipotecaria ordinaria, Nota di Iscrizione Registro Particolare n. 5960 del 26/07/2006, Registro Generale n. 26372, Repertorio n. 32097/12880 del 21/07/2006, IPOTECA VOLONTARIA (Concessione a Garanzia di Mutuo)

5.8 – Ispezione ipotecaria ordinaria, Nota di Iscrizione Registro Particolare n. 2841 del 06/07/2022, Registro Generale n. 20411, Repertorio n. 3910/8022 del 05/07/2022, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

5.9 – Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità



Immobiliare, Ispezione ordinaria Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 31/12/2024*)

5.10 – Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ordinaria Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 31/12/2024*)

5.11 – Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ordinaria Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 17, Part. n. 108 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 31/12/2024*)

5.12 – Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ordinaria Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 31/12/2024*)

5.13 – Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ordinaria Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 31/12/2024*)

n. 6) Certificato Notarile

6.1 – Certificazione notarile emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. n. 567 c.p.c. a cura del Dott. Notaio Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), con studio alla Via San Francesco di Assisi n. 6

n. 7) Documentazione Edilizia



7.1 – Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Protocollo di uscita del 31/01/2025 n. 0001056. Precisazione in merito alla non presenza in archivio comunale della Pratica di Condonò rubricata con il n. 437 e invio scansione della pagina della rubrica nella quale è annotata la data di rilascio della Concessione Edilizia a Sanatoria medesima

7.1 bis – Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Protocollo di uscita del 08/07/2025 n. 7034/2025, Attestato a firma del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, circa il non ritrovamento fisico nell'archivio comunale del Condonò Edilizio n. 437 del 30/07/1986, che ha generato la Concessione in Sanatoria n. 35 del 08/11/1993 e comunicazione della nota relativa a tale Pratica trascritta nel registro cartaceo a disposizione dell'Ente

7.2 – Dichiarazione di abitabilità del 15/10/1981 (Pratica n. 61/1973, Permesso di Costruzione n. 61 del 14/02/1974). Richiedente: _____

7.3 – Licenza di Costruzione n. 61 del 14/02/1974 (Pratica n. 61/1973). Richiedente: _____

Oggetto: Costruzione di una civile abitazione; Catasto urbano: Foglio n. 17, Particella n. 108

7.4 – Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 3 del 4 marzo 1987. Richiedente: _____

Oggetto: Costruzione di un muretto di recinzione; in Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Mappali nn. 208-108

7.5 – Autorizzazione Edilizia n. 55/2002 del 05/11/2002 (Pratica edilizia n. 110/2000); Pratica ambientale n. 81/2000. Richiedente: _____

Oggetto: Costruzione pensilina in aderenza al fabbricato di civile abitazione;



Catasto Terreni: Foglio n. 17, Particelle nn. 412 e 108/a (NCEU Foglio n. 17, Particella n. 412 Sub 3,4,5,6)

7.6 – Certificato di Destinazione Urbanistica n. 4/2025 del 30/01/2025 a firma del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (Prot. N. 488 del 15/01/2025)

n. 8) Documentazione Fotografica

n. 8.1) Documentazione Fotografica: Lotto n. 1

8.1 – Numero 28 foto a colori dell'esterno e dell'interno dei beni oggetto di Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 16/2024 R.G., che nell'insieme costituiscono il **Lotto n. 1**, di seguito indicati con le **Lettere**:

- **Riferimento Immobile Lettera "A":** *Fabbricato "Abitazione": immobile ad uso abitativo, appartamento al P.2 e relativi accessori, un locale uso cantina al P.T (di fatto "rustico"), caratterizzato da buone finiture e due locali uso soffitta al P.3 (Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Via Fonte n. 8, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 3, P.T-2-3)*
- **Riferimento Immobile Lettera "B":** *Fabbricato "Garage": immobile uso "rustico" al P.T, caratterizzato da buone finiture (Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Via Fonte n. 8, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 4, P.T)*
- **Riferimento Immobile "C":** *Terreno; distinto al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Qualità Semin. Arbor., Classe 2, Superficie 1.310 mq (Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Via Fonte n. 8, Foglio n. 17, Part. n. 108)*
- **Riferimento Immobile "E":** *Corte al P.T, quale pertinenza comune del fabbricato principale, adibita ad uso giardino e parcheggio e Portico e Vano scale rispettivamente al P.T e al P.T,1,2,3 del fabbricato abitativo*



(Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5, Ente Comune: Bene Comune Non Censibile, Via Fonte n. 8, P.T.1,2,3)

n. 8.2) Documentazione Fotografica: Lotto n. 2

8.2 – Numero 24 foto a colori dell'esterno e dell'interno dei beni oggetto di Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 16/2024 R.G., che nell'insieme costituiscono il **Lotto n. 2**, di seguito indicati con le **Lettere**:

- **Riferimento Immobile Lettera "D":** *Fabbricato "Abitazione": immobile ad uso abitativo (Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Via Fonte n. 8, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6, P.T-1)*
- **Riferimento Immobile Lettera "E":** *Portico e Vano scale rispettivamente al P.T e al P.T,1,2,3 del fabbricato ad uso abitativo e Corte pertinenziale circostante l'immobile esecutato uso giardino e uso parcheggio al P.T (Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Catasto Fabbricati, Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5, Ente Comune: Bene Comune Non Censibile, Via Fonte n. 8, P.T,1,2,3)*

16. ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il CTU ha effettuato un primo accesso agli immobili pignorati in data 03/01/2025, alle ore 15:00, alla presenza dell'incaricato IVG, Custode Giudiziario.

Il CTU in tale data identificava i beni immobili oggetto di esecuzione forzata mediante pignoramento ed eseguiva il rilievo dei medesimi, effettuando foto sia dell'esterno che dell'interno degli stessi. Inoltre effettuava alcune misurazioni dei fabbricati esecutati.

In data 26/06/2025, ore 18:00, il CTU, dopo avere analizzato approfonditamente i titoli autorizzativi alla edificazione del compendio immobiliare corredati dei



progetti, relazioni tecnica, tavole di progetto e grafici relativi ai beni immobili pignorati inviati mediante PEC in formato digitale al CTU dall'Ufficio Tecnico Edilizia privata ed Urbanistica (SUAPE) del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, effettuava un secondo sopralluogo sul posto in Via Fonte n. 8, Comune di Tuoro Sul Trasimeno, al fine di prendere ulteriori misure ed effettuare il rilievo dei fabbricati privi di titolo abilitativo, posti sul lato est del fabbricato principale ad uso abitativo e al fine di prendere meglio visione dell'interno ed esterno dei medesimi.

17. EVENTUALE RICHIESTA DI SOSPENSIONE

Non è stata effettuata richiesta di sospensione al G.E. da parte del CTU.

18. EVENTUALE RICHIESTA DI RINVIO DELL'UDIENZA

Il CTU ha prodotto in data **21/04/2025** un'Istanza di proroga al G.E., a seguito dell'accoglimento della quale, comunicato al CTU mediante PEC in data 23/04/2025, l'**udienza** è rinviata al **21/10/2025**, ore **15:00**.

19. RIEPILOGO LOTTI IN VENDITA

LOTTO N. 1:

Diritto per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni a favore di _____ **Cond. Fisc.**

_____ **compendio immobiliare costituito da una porzione di fabbricato, facente parte di un immobile distinto in Tuoro Sul Trasimeno (Perugia), alla Via Fonte n. 8 e precisamente:**

- appartamento sito al secondo piano, composto da tre vani, cucina ed accessori, con annessi in proprietà esclusiva, un **locale cantina** e un **locale garage** posti al piano terra e **locale soffitta** al terzo piano sottotetto, aventi come **bene comune non censibile** un **vano scale**, un **portico** e una **pertinenziale corte** circostante il fabbricato, nonché un **terreno** di proprietà esclusiva, adiacente e confinante con la



corte comune, della superficie di metri quadrati milletrecentodieci (mq 1.310).

DESCRIZIONE DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO N. 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura di Esecuzione forzata mediante pignoramento, riguarda la piena proprietà di una **porzione di fabbricato indipendente** ad uso **abitazione (appartamento)** posto al secondo piano con annessi in proprietà esclusiva, un locale cantina, un locale garage (piano terra) e locale soffitta posto al terzo piano sottotetto.

Il tutto ubicato in Tuoro Sul Trasimeno, Loc. La Fonte, in Via della Fonte, civico n. 8. Per maggiore chiarezza il **Lotto n. 1** è distinto con riferimento a **Lettere**, che identificano i **beni immobili** che lo costituiscono e relativi **locali accessori** di proprietà esclusiva.

-Immobile identificato con la Lettera A: Appartamento al P.2 e relativi locali accessori di proprietà esclusiva (cantina al P.T e soffitta al P.3)

-Immobile identificato con la Lettera B: Garage al P.T

-Immobile identificato con la Lettera C: Terreno, classificato in base allo strumento urbanistico vigente come "Verde privato edificato" (Ve)

-Immobile identificato con la Lettera E: Bene Comune Non Censibile, costituito da un **Portico** e un **Vano scale**, posti rispettivamente al P.T ed al P. T-1-2-3 del fabbricato principale e da una **Corte pertinenziale** al P.T circostante l'intero edificio, comuni al Lotto n. 2.

-Rif. Immobile Lettera "A": Appartamento al P.2 e relativi locali accessori di proprietà esclusiva (Cantina al P.T e Soffitta al P.3)

Abitazione, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412, **Sub 3**, Categ. A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita: Euro 570,68; Indirizzo: Via della Fonte



n.8, Piano: T-2-3

L'immobile, come sopra identificato, è una porzione di fabbricato ad uso abitativo, con relativi locali accessori di proprietà esclusiva, facente parte dell'intero compendio immobiliare eseguito.

Si tratta di un appartamento sito al secondo piano, con accesso dall'esterno tramite locale indicato come Portico nell'ultima planimetria catastale in atti, posto al piano terra (lato sud-ovest del fabbricato) e Vano scale, entrambi di uso comune a altra unità immobiliare, anche essa pignorata e distinta al piano terra e piano primo (Lotto n. 2).

All'appartamento sono annessi in proprietà esclusiva una cantina posta al piano terra e locali soffitta posti al piano terzo, sottotetto.

L'abitazione, rappresentando l'intero secondo piano del fabbricato, ha affacci su tutti i quattro prospetti, con esposizione prevalente a sud e nord.

Si accede dal pianerottolo del vano scale del piano secondo.

L'immobile è caratterizzato da una zona giorno, esposta prevalentemente a sud, parzialmente ad est ed ovest, dotata di due terrazze e da una zona notte, esposta prevalentemente a nord.

È dotato di due bagni con finestra e di corridoio/disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte.

Tramite portone in legno massello si accede al disimpegno dell'appartamento che conduce alla zona giorno, posta prevalentemente a sud, costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno, dotato di affaccio a sud e ad est tramite due portafinestre che conducono alle rispettive terrazze.

La zona notte è rappresentata da due camere da letto matrimoniali, poste a nord e da due bagni, rispettivamente un bagno grande con finestra, lato nord ed un wc dotato



di finestra sul lato est.

L'appartamento fa parte di un edificio edificato nei primi anni '70 (1974), la cui tipologia costruttiva e qualità edilizia è tipica e rappresentativa del materiale edilizio utilizzato in quel periodo per le opere di finitura: pavimenti in gres, di diverso tipo nei vari vani, infissi in legno, persiane in legno, porte e serramenti in legno tamburato, vetri semplici alle finestre, radiatori in ghisa. È intonacato e tinteggiato. Presenta un caminetto nel locale soggiorno, lato sud-est.

I due bagni sono rispettivamente dotati di vasca, lavabo, tazza, bidet per quanto concerne il bagno grande e di lavabo e tazza per quanto concerne il wc (lato est), con pareti verticali e pavimenti rivestiti in mattonelle di ceramica.

È dotato di due terrazze, rispettivamente poste sul lato sud e sul lato est dell'immobile con ingresso dalla sala e dal locale cucina. Il terrazzo è caratterizzato da pavimento in gres e ringhiera/parapetto in ferro.

L'appartamento è dotato di radiatori in ghisa presenti in tutte le stanze, ma è privo di allaccio alla caldaia per il riscaldamento.

È dotato di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico.

Esposizione prevalente dell'immobile ad uso abitativo: sud - nord

Il tutto in discreto stato di conservazione.

L'appartamento è dotato di pertinenze di proprietà esclusiva: una cantina al piano terra ed una soffitta al piano terzo.

La cantina al piano terra è, di fatto, un locale ben rifinito, dotato di accesso dal vano fondo di proprietà altrui (immobile distinto al Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 6, P.T, Lotto esecutato n. 2), tramite apertura ad arco, priva di serramento.

La cantina ha subito modifiche, non aggiornate nella ultima planimetria catastale in atti (Prot. n. 24335/1989), a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35 del



08/11/1993, Pratica n. 437 del 30/07/1986, che hanno comportato, per quanto è stato possibile evincere dalla rubrica presente presso il SUAPE del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (Vedasi Allegato n. 7.1) l’*“Ampliamento del fondo al P.T, aumento di altezza fabbricato relativamente alla soffitta, varianti alle aperture ed alla copertura del fabbricato”*.

Si tratta di un locale attualmente ad uso ripostiglio e bagno, con pavimento in monocottura, intonacato e tinteggiato, dotato di una piccola apertura sul lato sud in corrispondenza del bagno, con infissi in legno, vetro singolo alla finestra.

Il locale cantina è dotato di radiatori in alluminio, è presente impianto idrico-sanitario, impianto termico ed elettrico.

Il tutto in buono stato di conservazione.

La soffitta al piano terzo sottotetto si trova allo stato grezzo, vi si accede mediante vano scale comune agli immobili eseguiti compresi nel Lotto n. 1 e n. 2.

Non è intonacata, né tinteggiata, il pavimento è in battuto di cemento, presenta aperture su tutti i lati, dotate di infissi in legno, di vetro semplice alle finestre, il solaio di copertura è in travi tipo “Varese” e tavelle in laterizio a vista.

È dotata di impianto elettrico.

-Altezza interna Appartamento al P.2, Sub 3: 2,90 m

-Altezza interna locale Cantina al P.T, Sub 3: 2,50 m

-Altezza interna massima locale Soffitta al P.3, Sub 3 (si escludono dal calcolo della superficie le porzioni con altezza inferiore a 1,50 m): 1,80 m

-Superficie commerciale Appartamento al P.2, con annessi in proprietà

Esclusiva: un locale Cantina al P.T e locale Soffitta al P.3 (Sub 3): 157 mq

-Rif. Immobile Lettera “B”: Garage al P.T

Garage, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG),



Foglio n. 17, Part. n. 412, **Sub 4**, Categ. C/6 (Rimesse e Autorimesse), Classe 3,
Consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale: 21 mq, Rendita: Euro 34,71;
Indirizzo: Via della Fonte n.8, **Piano: T**

L'immobile, come sopra identificato, è un locale di proprietà esclusiva
dell'appartamento posto al Piano n. 2.

Si tratta di un vano intonacato, tinteggiato, con pavimento in monocottura, dotato di
finestra con infissi in legno e persiane in legno, vetri doppi.

Munito di radiatori in alluminio.

È dotato di impianto elettrico.

Occorre specificare che tale locale risulta in base alla planimetria catastale ultima in
atti, n. 24335 del 16/05/1989, dotato di due aperture, una sul lato sud, apertura per
garage (porta per garage) ed una finestra sul lato est (tamponata).

La porta per garage risulta allo stato attuale parzialmente tamponata con mattoni
pieni ed è stata realizzata, al suo posto, una finestra.

Poiché tali modifiche di aperture al P.T, non risultano chiaramente specificate in
dettaglio nella annotazione presente in rubrica prodotta come scansione digitale al
CTU dal SUAPE del Comune di Tuoro Sul Trasimeno relativa alla Concessione
Edilizia in Sanatoria n. 35 del 08/11/1993, Pratica n. 437/1986 (Pratica di **Condominio
edilizio non reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico, Edilizia privata ed
Urbanistica del Comune di Tuoro Sul Trasimeno**), si ritiene che le medesime
aperture così come autorizzate da titolo abilitativo (Licenza di costruzione n.
61/1974) debbano essere ripristinate, anche per consentire l'accesso al garage
dall'esterno e quindi la relativa fruibilità dell'unità immobiliare come tale per
destinazione di uso, o comunque in caso contrario, da regolarizzare dal punto di
vista urbanistico ed edilizio e quindi aggiornate in planimetria catastale.



Il tutto, data anche la recente ristrutturazione interna eseguita, in buono stato di conservazione/manutenzione.

Esposizione prevalente del Garage: sud

-Altezza interna locale Garage al P.T, Sub 4: 2,50 m

-Superficie catastale Garage al P.T, Sub 4: 21 mq

Per quanto concerne la superficie netta dei singoli locali dell'unità immobiliare identificata alla Lettera B del Lotto n. 1, Sub 4, P.T, Vedasi Allegato n. 7.3 - *Documentazione Edilizia*.

-Rif. Immobile Lettera "C": Terreno, classificato in base allo strumento urbanistico vigente come "Verde privato edificato" (Ve)

Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 108, Qualità: Semin. Arbor., Classe 2, **Superficie: 1.310 mq**, Reddito Dominicale € 6,09, Reddito Agrario € 6,09

Si tratta di un terreno di proprietà esclusiva con forma pressoché rettangolare, di superficie catastale pari a 1.310 mq, confinante sul lato est con la corte comune distinta al Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5, Bene Comune Non Censibile, questa ultima facente parte del Lotto n. 1 e Lotto n. 2, quale pertinenza comune.

Tale terreno si presenta allo stato incolto, con presenza di infestanti erbacee.

Il CTU ha richiesto ed ottenuto per la particella di terreno in oggetto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in base al quale, il terreno di cui alla richiesta, ubicato in Tuoro sul Trasimeno, Via Fonte, risulta così classificato nel **vigente strumento urbanistico** (PRG Parte Strutturale e Parte Operativa): **"Ve", Verde privato edificato** (N.T.A., Art. 28, Parte Operativa)

Esposizione prevalente del terreno: est-ovest

Nota Bene: grava sul **terreno** in oggetto, distinto al **Catasto Terreni del Comune**



di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Particella n. 108, ex Particella n. 108/a.b,
così come grava anche sulla Particella distinta al Catasto Terreni del Comune
di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, Qualità: ENTE URBANO,
una **servitù di passaggio gratuita e perpetua**, a favore della Particella (fondo
dominante) distinta al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio
n. 17, Particella n. 229, Qualità Semin. Arbor., Cl. 2, superficie: 1.210 mq (ex
Particella n. 108/a.c), costituita con atto per Notaio Camillo Angeli di Castiglione
del Lago in data 13 marzo 1957, registrato a Castiglione del Lago il 2 aprile 1957 al
n. 400, Repertorio n. 14581, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia
il 13 aprile 1957 ai nn. 2803/2281 (*[...] La Signora _____ isce*
sul terreno censito nel Foglio 17 con la Particella 108/a.b come assegnatole in
quota, una servitù di passaggio gratuita e perpetua e da esercitarsi in qualunque
tempo e anche con carro agricolo a vantaggio del terreno indicato con la
Particella 108/a.c assegnato _____ per la conveniente coltivazione
del terreno stesso [...]).

Rif. Immobile Lettera "E": Bene Comune Non Censibile

Bene Comune Non Censibile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro
Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412, **Sub 5**; Indirizzo: Via Fonte n. 8,
Piano: T-1-2-3

I beni immobili facenti parte del **Lotto n. 1 e Lotto n. 2** (fatta eccezione per il bene
immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n.
17, Part. n. 108, Qualità Semin. Arbor. Cl. 2), hanno quale Bene Comune Non
Censibile la Particella n. 412, Sub 5.

Si tratta della Corte comune ai beni immobili distinti al Catasto Fabbricati del
Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, Subb. 3, 4, 6, Ente



Comune, della superficie catastale di circa 1.030 mq (giardino e ingresso al fabbricato), distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412, con Qualità: ENTE URBANO, **Superficie: mq 1.170.**

Tale Bene Comune Non Censibile comprende inoltre un vano individuato nell'ultima planimetria catastale in atti quale **Portico** distinto al **piano terra** e di accesso al fabbricato e un **Vano scale** distinto ai piani: T-1-2-3.

Il compendio immobiliare pignorato risulta occupato dall'esecutato, che vi risiede e dal relativo nucleo familiare, che vi risiede.

CONFINI LOTTO N. 1:

Riferimento Immobili Lettere: A, B, E:

_____ essa proprietà, _____
_____ Via Fonte, salvo se altri

Riferimento Immobile Lettera C:

_____ stessa proprietà, _____
_____ lvo se altri

VALORE LOTTO N. 1:

Prezzo base: € 107.480,00
(Euro centosettemilaquattrocentoottanta//00)

LOTTO N. 2:

Diritto per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni a favore di _____ ta a _____ il _____, Cod. Fisc.

su un compendio immobiliare costituito da una porzione di fabbricato, facente parte di un immobile distinto in Tuoro Sul Trasimeno (Perugia), alla Via Fonte n. 8 e precisamente:



- **appartamento** sito al primo piano, composto da tre vani, cucina ed accessori, con annesso in proprietà esclusiva, un **locale fondo** sito al piano terra, aventi come **bene comune non censibile** un **vano scale**, un **portico** e una **pertinenziale corte** circostante il fabbricato.

DESCRIZIONE DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO N. 2

Il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura di Esecuzione forzata mediante pignoramento, riguarda la piena proprietà di una **porzione di fabbricato indipendente** ad uso **abitazione (appartamento)** posto al primo piano con annesso, in proprietà esclusiva, un locale fondo posto al piano terra.

Il tutto ubicato in Tuoro Sul Trasimeno, Loc. La Fonte, in Via della Fonte, civ. n. 8.

Per maggiore chiarezza il **Lotto n. 2** è distinto con riferimento a **Lettere**, che identificano i beni immobili che lo costituiscono e relativi locali accessori.

- **Immobile identificato con la Lettera D: Appartamento al P.1 e relativo locale accessorio** di proprietà esclusiva (**fondo al P.T**)

- **Immobile identificato con la Lettera E: Bene Comune Non Censibile**, costituito da un **Portico** e un **Vano scale**, posti rispettivamente al P.T ed al P. T-1-2-3 del fabbricato principale e da una **Corte pertinenziale** circostante l'intero edificio, comuni al Lotto n. 2.

-**Rif. Immobile Lettera "D": Appartamento al P.1 e relativo locale accessorio** di proprietà esclusiva (**Fondo al P.T**)

Abitazione, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (PG), Foglio n. 17, Part. n. 412, **Sub 6**, Categ. A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 162 mq, Totale: escluse aree scoperte: 158 mq, Rendita: Euro 614,58; Indirizzo: Via della Fonte n.8,

Piano: T-1



L'immobile, come sopra identificato, è una porzione di fabbricato ad uso abitativo, con relativi locali accessori di proprietà esclusiva, facente parte dell'intero compendio immobiliare eseguito.

Si tratta di un appartamento sito al primo piano, con accesso dall'esterno tramite locale indicato come portico nell'ultima planimetria catastale in atti, posto al piano terra (lato sud-ovest del fabbricato) e tramite vano scale entrambi di uso comune ad altra unità immobiliare, anche essa oggetto del presente pignoramento e posta ai piani terra, secondo e terzo (Lotto n. 1, come sopra descritto).

All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva un fondo sito al piano terra.

L'abitazione, rappresentando l'intero piano primo del fabbricato, ha affacci su tutti i quattro prospetti, con esposizione prevalente, sud-nord.

Si accede dal pianerottolo del vano scale del piano primo, mediante portone in legno. L'immobile è caratterizzato da una zona giorno, esposta a sud e a nord, e da una zona notte, esposta a sud, ad est e a nord, dotata di tre camere da letto e di due bagni. Rispetto a quanto riportato nell'ultima planimetria catastale in atti, mediante realizzazione di un tramezzo in cartongesso che ha permesso la divisione dell'ex soggiorno in due vani, è presente una terza camera. Pertanto rispetto a quanto indicato in planimetria catastale in merito alle destinazioni d'uso dei locali, di fatto, il soggiorno è posto in corrispondenza del lato nord del fabbricato, anziché sul lato sud (dove in planimetria catastale è invece individuato come camera).

L'appartamento è pertanto dotato di tre camere da letto: due camere da letto (una camera da letto matrimoniale ed una cameretta), poste rispettivamente sul lato sud-est e sud e una terza camera da letto matrimoniale con affaccio verso nord.

Tramite portone in legno si accede al disimpegno dell'appartamento che conduce alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile (lato sud e ovest) e da un



soggiorno, con affaccio, mediante finestra, a nord, dotato di camino.

L'abitazione è dotata di due bagni, rispettivamente un bagno grande con finestra, lato nord ed un wc dotato di finestra, sul lato est.

L'appartamento fa parte di un edificio edificato nei primi anni '70 (1974), la cui tipologia costruttiva e qualità edilizia è tipica ed ordinaria di quel periodo storico: pavimenti in gres, di diverso tipo nei vari vani, infissi in legno, persiane in legno, porte e serramenti in legno tamburato, vetri semplici alle finestre, radiatori in ghisa. È intonacato e tinteggiato. È presente un caminetto nel locale soggiorno, lato nord.

I bagni sono rispettivamente dotati di doccia, lavabo, tazza, bidet per quanto concerne il bagno grande e di lavabo e tazza per quanto concerne il wc (lato est), con rivestimenti delle pareti verticali e dei pavimenti in mattonelle di ceramica.

È dotato di due terrazze, rispettivamente poste sul lato sud e sul lato est dell'immobile con ingresso dal locale cucina e dalle camere da letto. Queste ultime sono caratterizzate da pavimento in gres e ringhiera/parapetto in ferro.

L'appartamento è dotato di radiatori in ghisa posti in tutte le stanze.

È dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico, di impianto termico.

Il riscaldamento del medesimo avviene tramite stufa a legna posta nel locale fondo di proprietà esclusiva sito al piano terra.

Esposizione prevalente dell'appartamento: sud-nord

Il tutto in discreto stato di conservazione e di manutenzione

All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva una pertinenza rappresentata da un fondo al piano terra, di fatto utilizzato come rustico, dotato di buone finiture, della superficie di circa 68 mq.

Il fondo al piano terra è di fatto un locale rustico/taverna, dotato di accesso dal portico (immobile distinto al Foglio n. 17, Part. n. 412, Sub 5, Bene Comune Non



Censibile) il quale ha subito modifiche, non aggiornate in planimetria catastale, a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35 del 08/11/1993, Pratica n. 437 del 30/07/1986, che hanno comportato, per quanto è stato possibile evincere dall'annotazione riportata in una rubrica cartacea presente presso il SUAPE del Comune di Tuoro Sul Trasimeno (Vedasi Allegato n. 7.1) l'“*Ampliamento del fondo al P.T, aumento di altezza fabbricato relativamente alla soffitta, varianti alle aperture ed alla copertura del fabbricato*”.

Si tratta di locale attualmente ad uso rustico/taverna, con pavimento in monocottura, intonacato e tinteggiato, dotato di accesso dall'esterno tramite porta e di una finestra sul lato nord dell'edificio e di un ulteriore accesso dall'esterno, sul lato est, tramite porta. Il locale fondo è dotato di infissi in legno, persiane in legno, porte in legno tamburato, con vetri semplici, munito di stufa a legna utilizzata per il riscaldamento dell'intero piano terra e del piano primo appartenente alla stessa unità immobiliare (Lotto n. 2); è inoltre caratterizzato dalla presenza di un grande camino. Sono presenti radiatori in alluminio, è presente impianto idrico, impianto termico ed elettrico. L'accesso dall'interno al locale fondo è possibile tramite il vano portico comune ai due Lotti (n. 1 e n. 2) o mediante portone di ingresso posto sul lato ovest dell'edificio tramite il quale si accede all'androne del vano scale, pertinenza comune ai due Lotti con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato intero di cui le porzioni immobiliari eseguite fanno parte.

Il tutto in buono stato di conservazione.

-Altezza interna Appartamento al P.1, Sub 6: 2,90 m

-Altezza interna locale Fondo al P.T, Sub 6: 2,40 m

-Superficie commerciale Appartamento al P.1, con annesso in proprietà



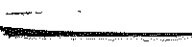
esclusiva un locale Fondo al P.T:

162 mq

Per quanto concerne le superfici nette dei singoli locali dell'unità immobiliare identificata alla Lettera D del Lotto n. 2, Sub 6, P.T-1, Vedasi Allegato n. 7.3 - *Documentazione Edilizia*.

Nota Bene:

Grava sulla Particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Part. n. 412, Qualità: ENTE URBANO,

una servitù di passaggio gratuita e perpetua, a favore della Particella (fondo dominante) distinta al Catasto Terreni del Comune di Tuoro Sul Trasimeno, Foglio n. 17, Particella n. 229, Qualità Semin. Arbor., Cl. 2, superficie: 1.210 mq (ex Particella n. 108/a.c), costituita con atto per Notaio Camillo Angeli di Castiglione del Lago in data 13 marzo 1957, registrato a Castiglione del Lago il 2 aprile 1957 al n. 400, Repertorio n. 14581, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 13 aprile 1957 ai nn. 2803/2281 ([...] *La Signora*  *costituisce sul terreno censito nel Foglio 17 con la Particella 108/a.b come assegnatole in quota, una servitù di passaggio gratuita e perpetua e da esercitarsi in qualunque tempo e anche con carro agricolo a vantaggio del terreno indicato con la Particella 108/a.c assegnato a*  *per la conveniente coltivazione del terreno stesso [...]).*

Il compendio immobiliare pignorato risulta occupato dall'esecutato, che vi risiede e dal relativo nucleo familiare, che vi risiede.

CONFINI LOTTO N. 2:

Riferimento Immobili Lettere: D, E:

 Via Fonte, salvo se altri



VALORE LOTTO N. 2:

Prezzo base: € 104.530,00

(Euro centoquattromilacinquecentotrenta//00)

I beni immobili sopra meglio descritti, facenti parte del Lotto n. 1 e Lotto n. 2, sono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso **a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.**

Tanto si doveva riferire ad evasione del mandato ricevuto.

Assisi, li 20/07/2025

IL C. T. U.

Dr. Agr. Laura Rosati

