

nell'interesse [REDACTED]  
su incarico eredi accettanti con beneficio d'inventario su indicazione  
del Giudice del Tribunale di Volontaria Giurisdizione di  
Perugia (dott.ssa Simona Di Maria)  
liquidatore E.B. dr. [REDACTED]  
eredi accettanti E.B. [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**3° AGGIORNAMENTO STIMA EX LOTTO N. 6**

riferimenti:

- relazione peritale di stima del 31.07.2000 relativa ai lotti 4-5-6
- relazione peritale di stima del 31.05.2008 relativa al lotto 6 (1°aggiornamento)
- relazione peritale del 24.02.2017 relativa all'ipotesi di divisione del lotto 6 (2°aggiorn.)

Compendio immobiliare in Comune di Perugia località Montelaguardia comprendente fabbricati e terreni già individuati nell'originario lotto n.6:

**LOTTO 1 (EX LOTTO N. 6/parte - v. allegato 2)**

- A) Terreni di varia natura non edificabili aventi superficie catastale complessiva di ha 2.08.50  
Censiti al locale catasto terreni foglio 194 particelle 44/A (da frazionare), 45, 159, 873/B (da frazionare)
- B) Fabbricati costituiti da casa padronale oltre casa colonica e pertinenze varie per una superficie netta complessiva di mq 1.166 ca.  
Censiti al locale catasto urbano foglio 194 particelle 45 sub 3, 45 sub 4

[REDACTED]

- C) [REDACTED]
- D) [REDACTED]



Gorciano (PG), 20.02.2021



Illustrissimi

- dott.ssa Simona Di Maria, Giudice del Tribunale di Volontaria Giurisdizione di Perugia,
- dr [REDACTED] notaio delegato alla vendita dei cespiti immobiliari di Spinelli Giorgio,
- signori [REDACTED]

[REDACTED] redigo la presente relazione peritale su incarico dell'avv. [REDACTED] (v. allegato 1), [REDACTED] e nell'interesse dell'eredità beneficiata medesima, a seguito dell'indicazione del Giudice del Tribunale di Volontaria Giurisdizione di Perugia, come da verbale di udienza del 19.01.2021 (v. allegato 1)

Con relazione peritale del 31.07.2000 il sottoscritto tecnico, nominato in data 13.09.1996 dal Tribunale di Volontaria Giurisdizione di Perugia, individuava, descriveva e stimava i beni immobili, già di proprietà del [REDACTED] e individuati ai lotti nn. 4-5-6, comprendenti terreni e fabbricati di varia natura ubicati nel Comune di Perugia località Montelaguardia

Successivamente, detti lotti venivano posti in vendita ed aggiudicati tranne il lotto n.6 che, ad oggi, risulta invenduto

In data 08.05.2006 il notaio dr Paolo Biavati, precedente liquidatore delegato e su incarico dei signori [REDACTED], presentava istanza al Tribunale di Perugia per rappresentare, tra l'altro, la necessità di un aggiornamento della stima originaria del lotto n.6, per possibili mutate condizioni di mercato e di destinazione urbanistica della zona

Con provvedimento del 26.06.2006 il Giudice autorizzava l'aggiornamento di stima richiesto inerente il lotto n.6, alla luce della oggettiva risalenza dell'elaborato peritale sia in relazione ai valori di stima ivi espressi che alle attuali destinazioni urbanistiche

Con relazione del 05.09.2007 relazionavo, tra l'altro, sullo stato dei confini dell'intera proprietà del lotto n.6 e sull'esito degli accertamenti urbanistici eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Perugia

Con relazione peritale del 31.05.2008 espletavo il 1° aggiornamento di stima del lotto n.6



ove confermavo i valori espressi nella relazione del 31.07.2000 e quindi l'importo complessivo di [REDACTED]; accertavo, altresì, che la destinazione urbanistica dei terreni non risultava variata rispetto a quanto descritto nella perizia originaria del 31.07.2000 e nella relazione del 05.09.2007

Con relazione peritale del 24.2.2017 espletavo il 2° aggiornamento di stima del lotto n.6, confermando i valori espressi nelle relazioni del 31.07.2000 e 31.05.2008 e raffiguravo una "ipotesi di divisione del lotto n.6" in due nuovi lotti:

- lotto n.1 = comprendente i fabbricati (tranne una rimessa agricola) per una superficie netta complessiva di mq 1.166 ca. ed i terreni per una superficie catastale complessiva di Ha 2.08.50

Valore di stima € 807.841,88, in proporzione secondo la perizia del 31.07.2000

- lotto n.2 (2a+2b) = comprendente la rimessa agricola di mq 107 ca. e terreni per una superficie catastale complessiva di Ha 3.37.00

Valore di stima € [REDACTED] in proporzione secondo la perizia del 31.07.2000

Tutto ciò premesso

a seguito

- delle nuove ispezioni e verifiche in loco eseguite in data 18.2.2021, alla presenza del sig. [REDACTED]
- degli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia e l'Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto)
- delle indagini espletate presso studi notarili ed agenzie immobiliari ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato attuale dei beni

ritenendo

- di aver esaurito le operazioni peritali con l'acquisizione di dati, notizie e documenti;

sottopongo

all'attenzione e valutazione delle S.V. Ill.me il risultato dei miei accertamenti e le relative conclusioni espressi nella seguente relazione peritale.



## QUESITO

" Provveda il tecnico alla redazione di una perizia atualizzata ad oggi rispetto ai lotti ed ai valori indicati nella sua precedente stima del 2017, di cui si allega copia, e ad asseverarla da giuramento presso apposito pubblico ufficiale."

.\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_

## STATO ATTUALE DEI BENI

### FABBRICATI



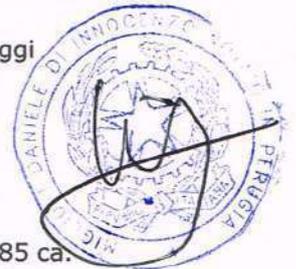
#### a) casa padronale

L'edificio, di vecchia costruzione ristrutturato ed ampliato nel 1980, appare in condizioni simili a quelle accertate nei pregressi sopralluoghi tranne un normale decadimento dovuto al mancato utilizzo dalla fine degli anni '90 ad oggi

Stato attuale: non locato, libero da persone, arredato

Consistenza NON variata:

- appartamento pt/p1° più mansarda superficie netta mq 485 ca.
- locali accessori p.seminterrato più soffitta superficie netta mq 160 ca.
- portico p.t. più terrazze coperte/scoperte superficie netta mq 248 ca.





**b) casa colonica**

L'edificio, di antica costruzione, appare in condizioni simili a quelle accertate nei pregressi sopralluoghi e in normale stato di conservazione in relazione alla tipologia e destinazione d'uso

Stato attuale: occupato ed abitato dal sig. Dino Passeri in virtù di contratto di comodato sottoscritto con il prof. Giorgio Spinelli (v. CTU del 31.07.2000 allegato 6)

Consistenza NON variata:

- locali accessori p.seminterrato superficie netta mq 121 ca.
- appartamento p.1° superficie netta mq 102 ca.



## c) rimessa agricola **NON IN LOTTO**

L'edificio, di vecchia costruzione, appare in condizioni simili a quelle accertate nei pregressi sopralluoghi e in normale stato di conservazione in relazione alla tipologia e destinazione d'uso

Stato attuale: non locato, libero da persone, occupato da attrezzature ed oggetti vari

Consistenza NON variata: superficie netta mq 107 ca.

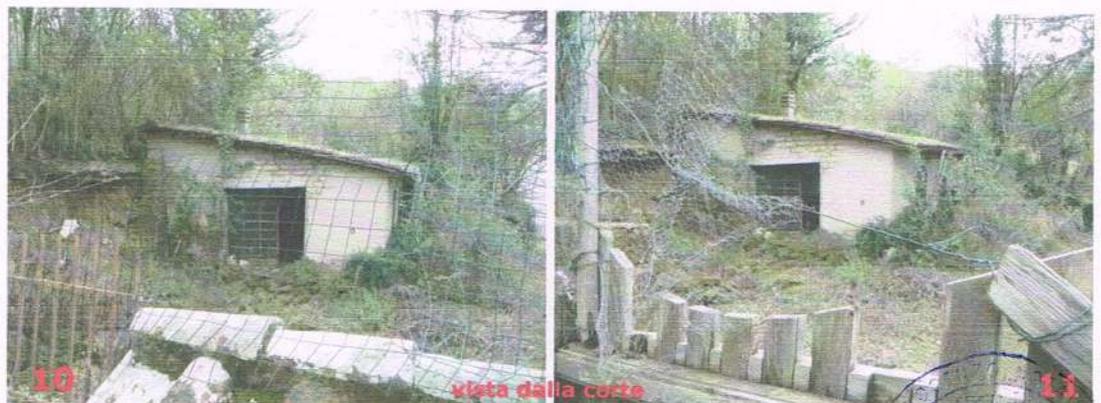


## c) limonaia (serra)

Il manufatto, di vecchia costruzione, appare in condizioni simili a quelle accertate nei pregressi sopralluoghi tranne un progressivo decadimento, anche delle sistemazioni limitrofe, dovuto al mancato utilizzo

Stato attuale: non locato, occupato da materiali di risulta

Consistenza NON variata: superficie netta mq 50 ca.



## TERRENI

I terreni, relativamente al loro stato coltivativo e di accessibilità, appaiono in condizioni simili a quelle accertate nei progressi sopralluoghi tranne una diffusa presenza di sterpaie ed arbusti selvatici, esistenti in parte anche nella corte circostante la casa padronale, a causa della mancata lavorazione e pulizia a cui doveva provvedere contrattualmente il comodatario che, per proprie condizioni fisiche e per l'età, non ha più potuto svolgere.

Stato attuale: libero

Consistenza NON variata: superficie catastale Ha. 5.45.50 (compreso sedime fabbricati)



## AGENZIA DEL TERRITORIO DI PERUGIA

### A) TERRENI censiti al N.C.T. del comune di Perugia al foglio 194

- **particella 44** semin.arbor. di 3<sup>^</sup> sup. Ha 0.82.55 rd € 38,37 r.a. € 40,50
- **particella 45** ente urbano sup. Ha 0.24.85 rd € ----- r.a. € -----
- **particella 159** fabbricato sup. Ha 0.07.80 rd € ----- r.a. € -----
- **particella 873** semin.arbor. di 3<sup>^</sup> sup. Ha 4.30.30 rd € 200,01 r.a. € 211,12

Partita catastale intestata a [redacted] proprietà per 1/2 e [redacted] proprietà per 1/2

NON VARIATO

### B) FABBRICATI censiti al N.C.E.U. del comune di Perugia al foglio 194

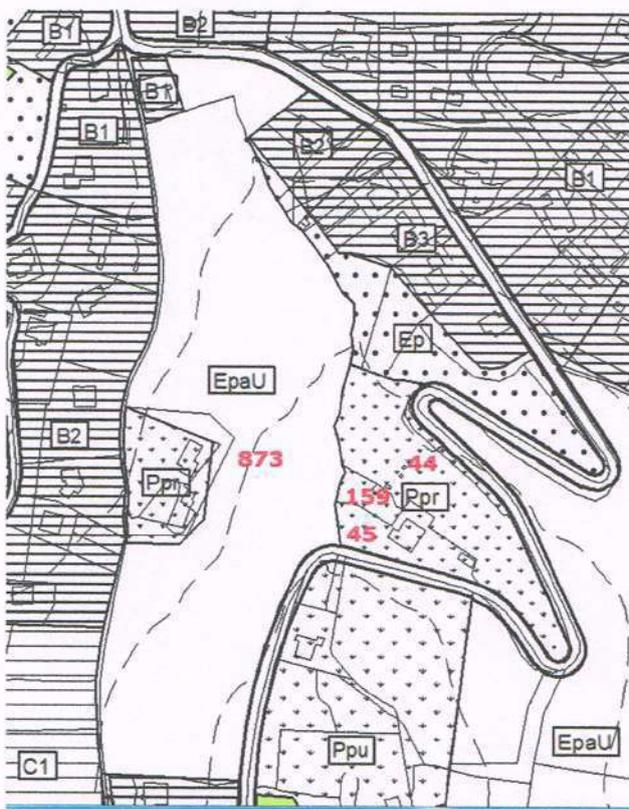
- **particella 45 sub 3** z.c. 2 cat. A/2 cl. 4 vani 10 rendita € 645,57
- **particella 45 sub 4** z.c. 2 cat. C/6 cl. 4 mq 38 rendita € 49,06
- **particella 1433 sub 1** z.c. 2 cat. C/2 cl. 5 mq 98 rendita € 182,21

Partita catastale intestata [redacted] prop. per 1/1

VARIATO = E' costituita la nuova particella urbana 1433 sub 1 che identifica la rimessa agricola: è stata accertata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Perugia con attribuzione di *rendita catastale presunta* (avviso di accertamento n.300857 del 03.12.2015 indirizzato [redacted])

..o..o..o..o..o..o..o..

## UFFICIO TECNICO COMUNE DI PERUGIA



NON VARIATO

Nel vigente P.R.G. del Comune di Perugia i terreni sono classificati:

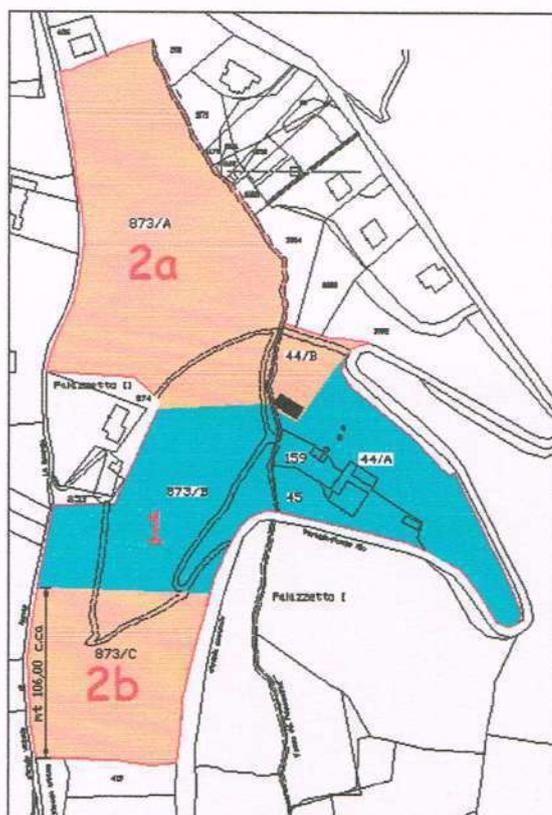
- **Particella 873 = zona ePAU** (Art. 35 T.U.N.A.= Aree agricole urbane di elevato valore paesaggistico-ambientale)
- **Partic. 44-45-159 = zona Ppr** (Art. 127 T.U.N.A.= Zone a parco e/o verde privato)

Negli archivi comunali, a nome di [redacted] non risultano istanze e autorizzazioni edilizie inerenti i fabbricati in oggetto



## IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI LOTTI

Con relazione peritale del 24.02.2017 rappresentavo un'ipotesi di divisione dell'originario lotto n.6 in due nuovi lotti: lotto 1 + lotto 2 (nel grafico 2a + 2b) aventi le sottoindicate caratteristiche

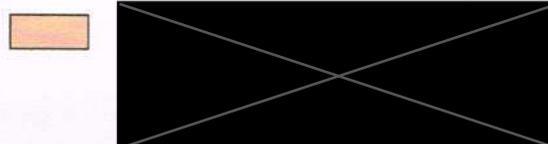


### IMMOBILE LOC. PONTE RIO (EX LOTTO 6)

SUPERFICIE TOTALE TERRENO mq 54.550

#### IPOTESI NUOVA DIVISIONE LOTTI

 LOTTO 1 mq 20.850 c.ca.  
Part. 873/B (da frazionare)  
Part. 159  
Part. 44/A (da frazionare)  
Part. 45



#### NOTE

- I confini tra i lotti 1 e 2 sono rappresentati:
- in parte, dalle due dividenti tra loro ortogonali e parallele alle pareti della rimessa agricola; tali dividenti sono poste alla distanza di mt 3,00 da dette pareti
  - in parte, dalla dividente che, in estensione, unisce lo spigolo ovest della rimessa agricola con quello nord/nord-est del fabbricato "Palazzetto II"
  - in parte dalla dividente che individua la nuova particella 873/C la quale deve avere una superficie catastale di mq 10.200 c.ca

I lotti hanno accesso indipendente dalla strada comunale

Con riferimento alla perizia di stima del 31.07.2000 (€ 904.832,49)  
- il lotto 1 ha un valore di stima di € 807.841,88

N.C.T. COMUNE DI PERUGIA FOGLIO 194  
Scala: a vista

### LOTTO 1

#### A) Fabbricati (consistenza netta complessiva mq 1.166 ca.)

- Casa padronale: appartamento più mansarda mq 485 ca., locali accessori più soffitta mq 160 ca., portico più terrazze mq 248 ca.
- Casa colonica: appartamento mq 102 ca., locali accessori mq 121 ca.
- Limonaia (serra): mq 50 ca.

Il tutto censito al NCEU comune di Perugia foglio 194 particelle 45 sub 3 e 45 sub 4

#### B) Terreni (consistenza catastale complessiva Ha 2.08.50)

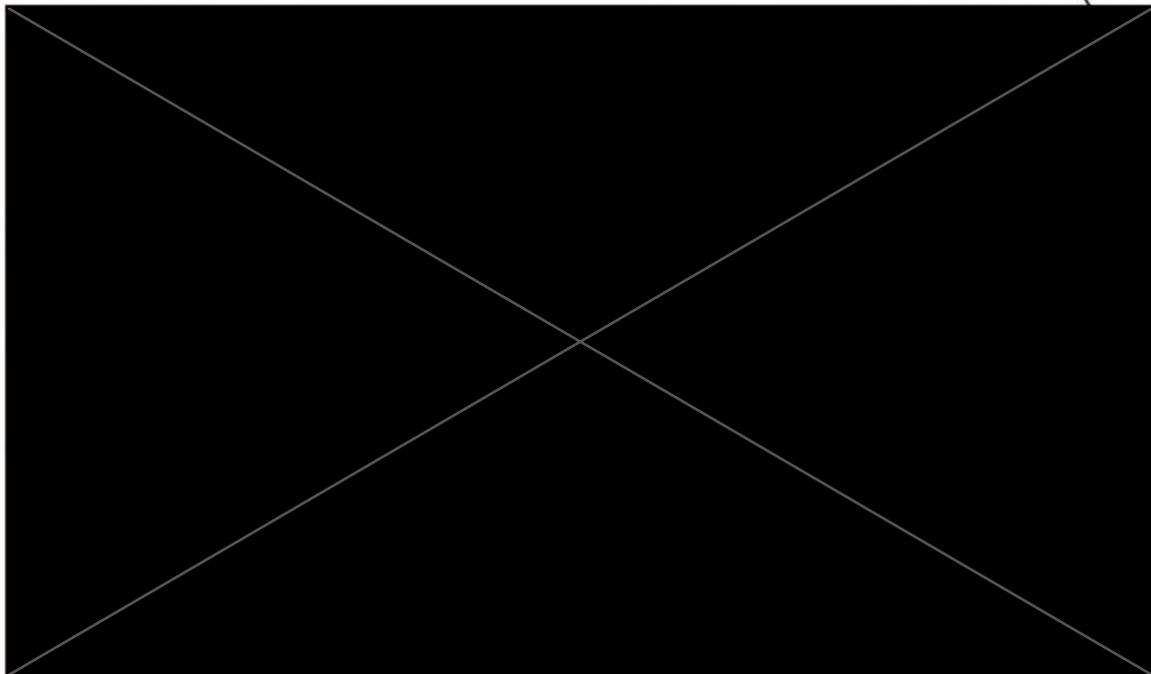
Il tutto censito al NCT comune di Perugia foglio 194 particelle 44/A (da frazionare),



45, 159, 873/B (da frazionare)

Il compendio così identificato è autonomamente accessibile dall'attuale ingresso  
carraio e pedonale da via delle Ghiande (già strada comunale Perugia-Ponte Rio)

LOTTO 2 (2a+2b)



.\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_

#### STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE COMPLESSIVO (EX LOTTO N.6)

Relazione peritale del 31.07.2000	Valore prudenziale di stima € 904.832,48
Relazione peritale del 31.05.2008	Conferma valore di stima € 904.832,48
Relazione peritale del 24.02.2017	Conferma valore di stima € 904.832,48

#### STATO ATTUALE

Come descritto, attualmente il compendio immobiliare mantiene le caratteristiche  
tipologiche e la consistenza accertate durante la stesura della perizia originaria

Differentemente da quanto precedentemente rilevato, si nota:

- il normale decadimento conservativo della casa padronale e della limonaia a causa  
dell'ultraventennale inutilizzo
- la presenza di sterpi ed arbusti selvatici sul terreno ed in parte nella corte della  
casa padronale a causa della mancata coltivazione e pulizia

Ciò determina, rispetto alle considerazioni e valutazioni espresse nelle precedenti



citare relazioni, un potenziale deprezzamento della casa padronale e della relativa corte per la necessità di maggiori interventi di risanamento

Ma ciò è senz'altro bilanciato - e questo era già stato preso in considerazione nella relazione peritale del 24.02.2017, che al riguardo si ritiene tuttora attuale - dal potenziale maggior valore odierno del compendio immobiliare per:

- caratteristiche peculiari (villa, dependance ed ampio terreno pertinenziale) ed ubicazione (semi-centrale in zona residenziale di completamento) che aumentano l'appetibilità con l'evolversi, nel tempo, del perimetro cittadino e la conseguente saturazione delle aree edificabili di pregio (= prossime alla Città)
- elementi estrinseci, oggettivamente ed attualmente presenti nell'ambito della ristrutturazione edilizia e dei relativi costi, quali la consolidata presenza negli ultimi anni di c.d. "bonus" che permettono di programmare lavori di manutenzione con sensibili minori investimenti a fronte di una migliore qualità degli interventi

I fabbricati in oggetto hanno tutte le caratteristiche per "sfruttare" anche il c.d. superbonus 110% che consente importanti interventi di ristrutturazione, adeguamento sismico ed impiantistico

- andamento previsionale positivo del mercato immobiliare con particolare riferimento all'usato abitabile o da ristrutturare (in funzione dei c.d. bonus)

*In conclusione, atualizzando i valori del compendio immobiliare in oggetto, ritengo congruo confermare il valore prudenziale di stima complessivo già espresso nelle precedenti citate relazioni peritali pari ad* 

..o..o..o..o..o..o..

### **STIMA DEI NUOVI LOTTI**

Lotti nn. 1 e 2 (2a+2b) generati dall'originario lotto n.6

Considerata la tipologia e l'accessibilità dei singoli beni e tenuto conto delle loro rispettive specificità, ritengo congruo mantenere i valori originari stimati per singola categoria di immobile (v. *CTU del 31.07.2000 § 7.3 pagina 24*) così determinando il



valore dei due nuovi lotti:

LOTTO N.1 = € 807.841,88

- FABBRICATI mq. 1.166 ca. (superf. netta complessiva - valore medio €/mq 643,00 ca.)
- TERRENO ha. 2.08.50 (superficie catastale, compreso impianti ed attrezzature fissi)

LOTTO N.2 (2a+2b) = 

- RIMESSA AGRICOLA 
- TERRENO 

.\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_.

## CONCLUSIONI

Con riferimento alle citate relazioni peritali da me redatte in data **31.07.2000, 31.05.2008 e 24.02.2017:**

- **CONFERMO CHE NON SONO VARIATI l'utilizzo, le tipologie, le destinazioni e le consistenze dei beni immobili individuati nell'originario lotto n.6**
- **CONFERMO, AD OGGI, IL VALORE DI STIMA del lotto n.6 pari a  e dei lotti nn. 1 e 2 (2a+2b) dallo stesso originati pari, rispettivamente, a € 807.841,88 ed **

.\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_.

La presente relazione si compone di dodici fogli, numerati progressivamente e dattiloscritti su una facciata, oltre gli allegati

Tanto dovevo in esecuzione dell'incarico conferitomi

Corciano (PG), 20.02.2021

in fede

il c.t.u. incaricato

arch. Giovanni Serafini

GIOVANNI SERAFINI

477

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA

## ALLEGATI

- 1) Lettera di incarico con quesito e verbale udienza del 19.01.2021
- 2) Ipotesi di divisione dell'ex lotto 6 nei lotti 1 e 2 (2a+2b)
- 3) Certificati catastali



nell'interesse	<b>EREDITA' BENEFICIATA DI SPINELLI GIORGIO</b>
su incarico	eredi accettanti con beneficio d'inventario su indicazione del Tribunale di Perugia - Sez. Volontaria Giurisdizione (Giudice dott.ssa Simona Di Maria) a seguito di istanza ex art. 747 c.p.c.
liquidatore E.B.	dr. [REDACTED] notaio in Perugia
eredi accettanti E.B.	[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ACCERTAMENTO BENI IMMOBILI

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI NUOVI LOTTI N.1 E N.2 MEDIANTE FRAZIONAMENTO EX LOTTO N.6**
- **AGGIORNAMENTO CATASTALE FABBRICATI**

riferimenti:

- relazione peritale stragiudiziale del 20.02.2021, giurata e depositata il 25.02.2021

Compendio immobiliare in Comune di Perugia località Montelaguardia comprendente fabbricati urbani e terreni non edificabili:

⇒ **LOTTO 1**

- Terreni censiti al locale NCT, Foglio 194, Particelle 1907, 1910, 1916, 45 (ente urbano)  
Superficie catastale complessiva mq 19.958
- Fabbricati censiti al locale NCEU, Foglio 194, Particella 1907 sub 1-2 (ex fabbricato colonico), Particella 45 sub 7-8-9-10-11 (casa padronale), Particella 45 sub 6 (ex limonaia)

⇒ **LOTTO 2**

- Terreni censiti al locale NCT, Foglio 194, Particelle 1909, 1911, 1912, 1433 (ente urbano)  
Superficie catastale complessiva mq 34.592
- Fabbricato censito al locale NCEU, Foglio 194, Particella 1433 sub 2 (ex rimessa agricola)

Corciano (PG), 17.03.2022

il c.t.u.  
arch. Giovanni Serafini



Illustrissimi

- signori [REDACTED]  
[REDACTED] nominato per l'assistenza alla fase di liquidazione concorsuale dell'eredità beneficiata di [REDACTED]  
e, per quanto possa occorrere, dott.ssa Simona Di Maria, Giudice del Tribunale di Perugia - Sezione Volontaria Giurisdizione;

redigo la presente relazione peritale su incarico dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] e nell'interesse dell'eredità beneficiata medesima, a seguito dell'indicazione del Tribunale di Perugia - Sezione Volontaria Giurisdizione, dietro istanza ex art. 747 c.p.c., con riferimento alla mia precedente relazione peritale stragiudiziale del 20.02.2021 giurata e depositata il 25.02.2021 presso il notaio dr [REDACTED]

Ciò premesso

a seguito

- dell'incarico ricevuto dall'avv. F. [REDACTED]
- delle ispezioni e verifiche espletate in loco, alla presenza del sig. [REDACTED]
- degli accertamenti e rilevazioni eseguiti, sia metriche che strumentali, inerenti l'individuazione dei terreni e fabbricati costituenti i due nuovi lotti
- delle denunce di variazione catastale presentate ed approvate inerenti le modifiche richieste;

ritenendo

- di avere esaurito le operazioni peritali con l'aggiornamento catastale e l'individuazione dei due nuovi lotti;

sottopongo

- all'attenzione e valutazione delle S.V. Ill.me il risultato delle mie dette attività, riassunte nella seguente relazione peritale.

### **QUESITO**

" Provveda il tecnico alla redazione del tipo frazionamento e mappale nonché all'aggiornamento catastale del compendio immobiliare, accertato e stimato con perizia stragiudiziale di stima del 31.07.2000, ubicato in Comune di Perugia località Montelaguardia e già identificato con l'originario lotto n.6; tale lotto dovrà essere diviso in due porzioni identificabili con i nuovi lotti nn. 1 e 2, secondo lo schema grafico contenuto nel documento - *Tavola: ipotesi lotti aggiorn. 24.02.2017* - allegato alla relazione peritale stragiudiziale del 20.02.2021, giurata e depositata il 25.02.2021 "

## OPERAZIONI PERITALI

L'incarico ha comportato una serie di sopraluoghi, alla presenza del sig. Antonio Spinelli, per esaminare lo stato dei luoghi in relazione alla documentazione catastale vigente; ho eseguito la rilevazione topografica strumentale, funzionale alla redazione del tipo frazionamento e mappale (Pregeo), e quella metrica per l'aggiornamento planimetrico dei fabbricati (Docfa)

In via preliminare è stato necessario procedere, con istanza all'Agenzia delle Entrate, all'allineamento identificativo catastale inerente il parziale mancato aggiornamento dell'intestazione di proprietà del compendio immobiliare

Quindi, ho proceduto al rilievo planimetrico di dettaglio mediante poligonale aperta di undici vertici vincolata a quattro punti fiduciali (punti di riferimento cartografico di appoggio) ed alla restituzione grafica dello stato dei luoghi rilevato

La presenza di un fabbricato fotoidentificato (ex rimessa agricola accertata d'Ufficio nel 2008 mediante ripresa aerea e provvisoriamente censita con la part. 1433 sub 1) ha comportato necessariamente la redazione e presentazione di un primo tipo mappale specifico per l'inserimento in mappa di detto immobile

Il secondo tipo presentato, frazionamento e mappale, è relativo alla individuazione delle nuove dividenti e all'aggiornamento planimetrico degli altri fabbricati presenti

In particolare, ho proceduto alla parziale rettifica dei confini delle corti della ex casa colonica e della casa padronale al fine di evitare che l'aggiornamento planimetrico interferisse con le originarie dividenti determinando il frazionamento del nuovo sedime rilevato dei fabbricati: ciò non ha inciso sui frazionamenti e relative risultanze per l'identificazione dei due nuovi lotti

Il tipo frazionamento è stato preventivamente depositato presso il Comune ai sensi del comma 5, articolo 30 del D.P.R. 380/2001

Successivamente all'approvazione dei tipi mappali ho provveduto, previa restituzione grafica delle rilevazioni metriche interne ed esterne dei fabbricati, all'accatastamento (pratica Docfa) sia mediante denuncia di nuova costruzione (ex rimessa agricola e casa colonica) che denuncia di variazione (casa padronale ed ex limonaia)

## CONCLUSIONI

Il compendio immobiliare, identificato nella perizia stragiudiziale di stima del 31.07.2000 con il lotto n.6, risulta catastalmente aggiornato

La vigente descrizione catastale è funzionale alla individuazione dei nuovi lotti nn. 1 e 2, originati dal frazionamento del lotto n.6:

### LOTTO N.1

- **TERRENI** non edificabili di complessivi mq 19.958 censiti al **N.C.T.** di Perugia **foglio 194:**

<b>Particella 45</b>	Ente Urbano	mq 2.601	(corte casa padronale)
<b>Particella 1907</b>	Ente Urbano	mq 955	(corte ex casa colonica)
<b>Particella 1910</b>	Semin Arbor di 3 <sup>^</sup>	mq 10.815	r.d. € 50,27 r.a. € 53,06
<b>Particella 1916</b>	Semin Arbor di 3 <sup>^</sup>	mq 5.587	r.d. € 25,97 r.a. € 27,41

- **FABBRICATI** censiti al **N.C.E.U.** di Perugia **foglio 194:**

#### A) CASA PADRONALE + EX LIMONAIA

<b>Particella 45 sub 5</b>	bene comune non censibile ai sub 6-7-8-9-10-11 (corte, portici)		
<b>Particella 45 sub 6</b>	cat C/6 di 1 <sup>^</sup>	rendita € 38,73	(rimessa - ex limonaia)
<b>Particella 45 sub 7</b>	cat C/6 di 1 <sup>^</sup>	rendita € 46,48	(rimessa p.T)
<b>Particella 45 sub 8</b>	cat C/2 di 1 <sup>^</sup>	rendita € 60,43	(fondo-cantina p.1° sottostrada)
<b>Particella 45 sub 9</b>	cat A/7 di 1 <sup>^</sup>	rendita € 1.084,56	(appartamento p.T/1°/2°)
<b>Particella 45 sub 10</b>	cat C/2 di 1 <sup>^</sup>	rendita € 37,18	(cantina p.1° sottostrada)
<b>Particella 45 sub 11</b>	cat C/2 di 1 <sup>^</sup>	rendita € 8,37	(legnaia p.1° sottostrada)

#### B) EX CASA COLONICA

<b>Particella 1907 sub 1</b>	cat C/6 di 2 <sup>^</sup>	rendita € 98,54	(rimessa p.T)
<b>Particella 1907 sub 2</b>	cat A/3 di 2 <sup>^</sup>	rendita € 288,70	(appartamento con corte p.T/1°)



- [Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]



⇒ **NOTA BENE**

Il frazionamento è stato eseguito rispettando le indicazioni riportate nel citato documento "Tavola: ipotesi lotti aggior. 24.02.2017 " e quindi:

- A) le due nuove dividenti che identificano le particelle 1912 (lotto 2), 1907 e 1916 (lotto 1) sono parallele all'ex rimessa agricola, ad una distanza di mt 3,00 dalle pareti della medesima;
- B) la nuova dividente che identifica le particelle 1909 (lotto 2) e 1910 (lotto 1) unisce, in estensione, lo spigolo ovest dell'ex rimessa agricola con lo spigolo nord/nord-est del fabbricato Palazzetto II
- C) la nuova dividente che identifica le particelle 1911 (lotto 2) e 1910 (lotto 1) è posizionata a mt 106 c.ca dal confine con la particella 419

Ciò premesso e precisato:

- D) la superficie catastale della particella 1911 (lotto n.2) è pari a mq 10.290 e quindi maggiore di quella indicata nel documento citato del 24.02.2017 (mq 10.200 c.ca): questa differenza è dovuta all'esito del rilievo topografico i cui risultati, in genere, non collimano con le misurazioni eseguite a tavolino su una mappa scala 1:2000
- E) la maggiore superficie catastale complessiva del lotto n.2 (mq 34.592), rispetto a quella indicata nel documento sopra citato (mq 33.700 c.ca), è dovuta, oltre a quanto motivato nel precedente punto D, all'inserimento in mappa dell'ex rimessa agricola che, non coincidendo con il suo posizionamento empirico precedente, ha comportato lo spostamento consequenziale delle dividenti correlate (vedi punti A-B)

..o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_

**ALLEGATI**

- 1) "Tavola: ipotesi lotti aggior. 24.02.2017" - *estratto copia da c.t.u. del 20.02.2021*

**LOTTI 1-2**

- 2) Estratto mappa catastale foglio 194 particelle 1907,1909,1910,1911,1912,1916,45,1433
- 3A) Visura NCT particelle 1907, 1909, 1910, 1911, 1912, 1916 (N.B. = *particella 853 esclusa*)
- 3B) Visura NCT particella 45
- 3C) Visura NCT particella 1433

**LOTTO 1**

- 4A) Visura NCEU particella 45 sub 6
- 4B) Visura NCEU particella 45 sub 7

- 4C)** Visura NCEU particella 45 sub 8
- 4D)** Visura NCEU particella 45 sub 9
- 4E)** Visura NCEU particella 45 sub 10
- 4F)** Visura NCEU particella 45 sub 11
- 5A)** Elaborato planimetrico particella 45
- 5B)** Elenco subalterni particella 45
- 6A)** Planimetria particella 45 sub 6
- 6B)** Planimetria particella 45 sub 7
- 6C)** Planimetria particella 45 sub 8
- 6D)** Planimetria particella 45 sub 9
- 6E)** Planimetria particella 45 sub 10
- 6F)** Planimetria particella 45 sub 11
- 7A)** Visura NCEU particella 1907 sub 1
- 7B)** Visura NCEU particella 1907 sub 2
- 8A)** Elaborato planimetrico particella 1907
- 8B)** Elenco subalterni particella 1907
- 9A)** Planimetria particella 1907 sub 1
- 9B)** Planimetria particella 1907 sub 2

**LOTTO 2**

1 [REDACTED]  
[REDACTED]

**ATTI AGGIORNAMENTO CATASTALE**

- 12A)** Tipo mappale ex rimessa agricola - approvato
- 12B)** Tipo mappale ex rimessa agricola - depositato
- 13A)** Tipo frazionamento e mappali ex casa colonica, casa padronale, ex limonaia - approvato
- 13B)** Tipo frazionamento e mappali ex casa colonica, casa padronale, ex limonaia - depositato
- 14A)** Accatastamento ex rimessa agricola - approvato
- 14B)** Accatastamento ex rimessa agricola - depositato
- 15A)** Accatastamento ex casa colonica - approvato
- 15B)** Accatastamento ex casa colonica - depositato
- 16A)** Denuncia di variazione casa padronale ed ex limonaia - approvato
- 16B)** Denuncia di variazione casa padronale ed ex limonaia - depositato
- 17)** Allineamento identificativo catastale ex particella 45 sub 3-4 (casa padronale)

~\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_

La presente relazione si compone di sei fogli, numerati progressivamente e dattiloscritti su una facciata, oltre gli allegati da pagina 7 a pagina 170

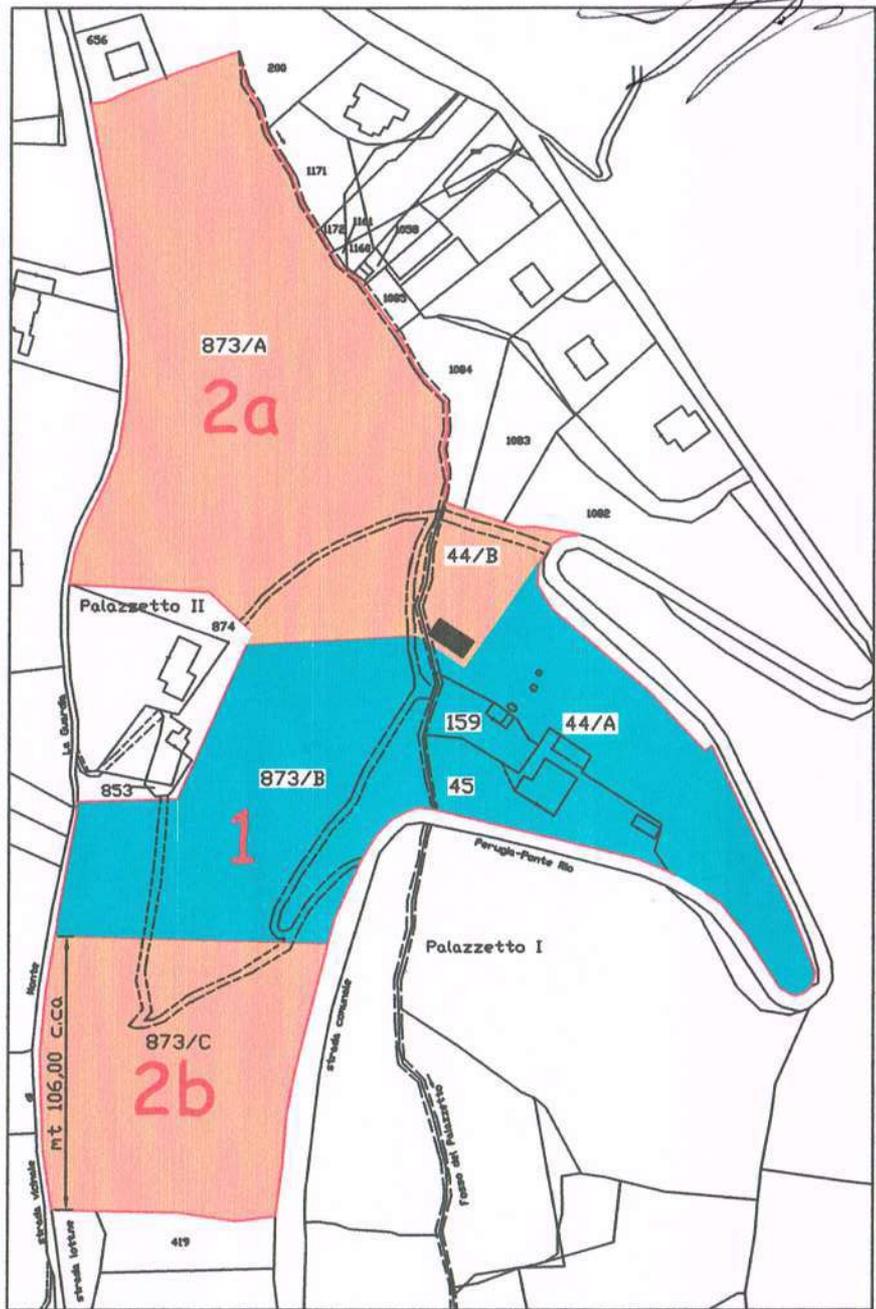
Tanto dovevo in esecuzione dell'incarico conferitomi

Corciano (PG), 17.03.2022

in fede

il c.t.u. incaricato  
arch. Giovanni Serafini





N.C.T. COMUNE DI PERUGIA FOGLIO 194  
 Scala : a vista

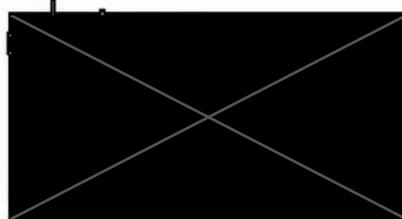
**IMMOBILE LOC. PONTE RIO (EX LOTTO 6)**

SUPERFICIE TOTALE TERRENO mq 54.550

**IPOTESI NUOVA DIVISIONE LOTTI**



**LOTTO 1** mq 20.850 c.ca  
 Part. 873/B (da frazionare)  
 Part. 159  
 Part. 44/A (da frazionare)  
 Part. 45



mq 33.700 c.ca



**NOTE**

I confini tra i lotti 1 e 2 sono rappresentati:

- in parte, dalle due dividenti tra loro ortogonali e parallele alle pareti della rimessa agricola; tali dividenti sono poste alla distanza di mt 3,00 da dette pareti
- in parte, dalla dividente che, in estensione, unisce lo spigolo ovest della rimessa agricola con quello nord/nord-est del fabbricato "Palazzetto II"
- in parte dalla dividente che individua la nuova particella 873/C la quale deve avere una superficie catastale di mq 10.200 c.ca

I lotti hanno accesso indipendente dalla strada comunale

Con riferimento alla perizia di stima del 31.07.2000

- il lotto 1 ha un valore di stima di € 807.841,88

ALLEGATO 2

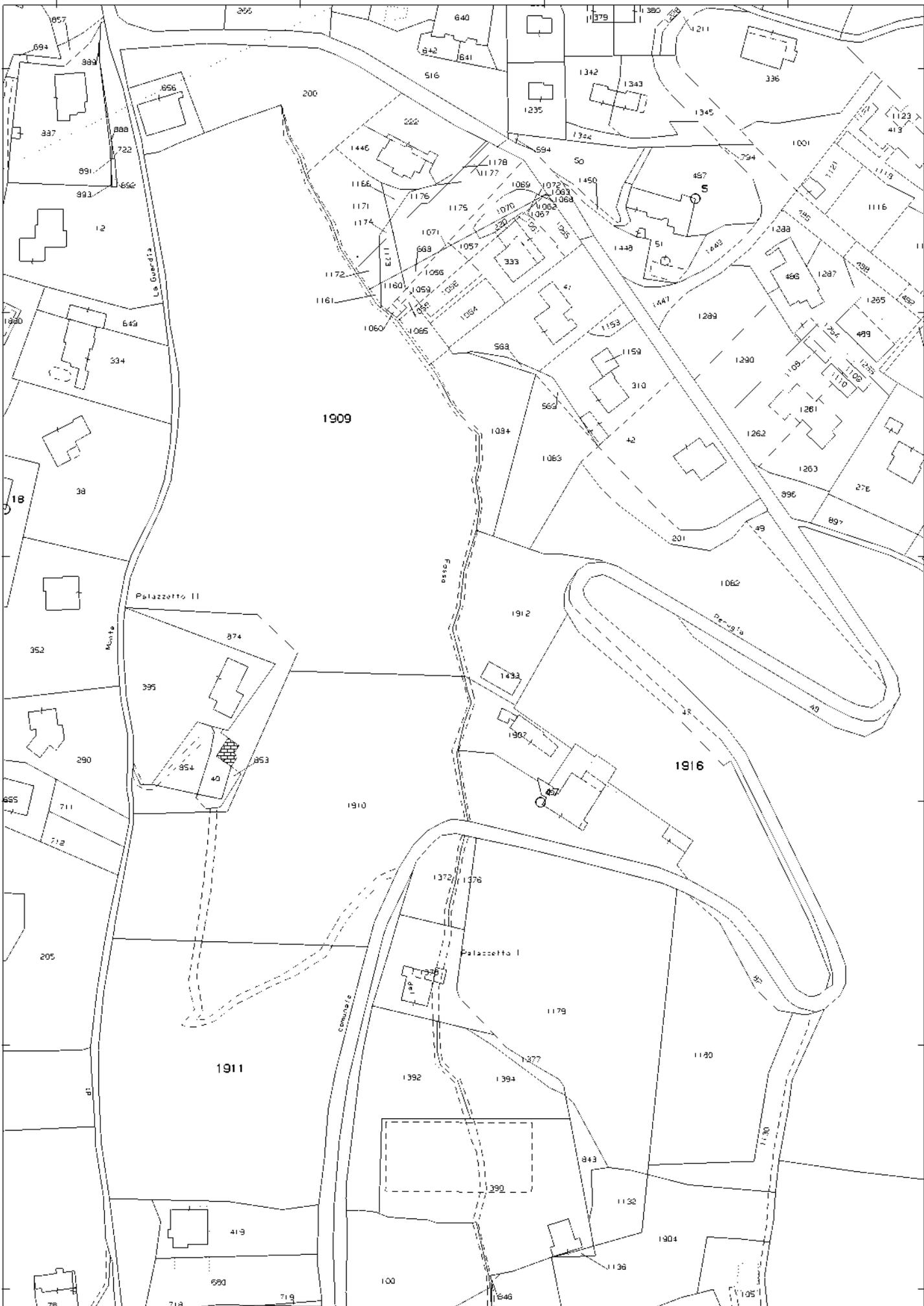
CTU 20/02/2021

Architetto Giovanni Saracini via Fosse Ardeatine n. 18 int. 3 06074 Elera Umbra - Corchiano (PG) @ 075 585480 @ 075 585481 # g.saracini@maria	COMMITTENTE Eredità beneficiaria Spinelli	RIFERIMENTO Lotto 6 Ponte Rio	OGGETTO Ipotesi nuova divisione lotti	TAVOLA IPOTESI LOTTI aggior. 24-02-2017	DATA 24/02/17 a vista	SCALA a vista	FILE eredita@spinelli-perugia04217-024	TAVOLA 1/1
--	---	----------------------------------	---	---	-----------------------------	------------------	---	---------------

E=-39900

N=3600

3 Particelle: 1909, 1911, 1916



Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ADOLFO ERAY

Vis tel. (2 70 euro)