

Perugia, 15 febbraio 2022

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 142/2020 R.G. Es.

UDIENZA: 28/04/2022

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott. Simone Salcerini

PROMOSSA DA:

- Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede in Milano

CONTRO:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] di [REDACTED] con sede
in Marsciano – C.F. [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Allegati n. 54

II CTU

e documentazione fotografica

Dott. Agr. Riccardo Trabalza



DATI DEL C.T.U

Dott. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 8 giugno 1969 ed ivi residente, per la professione in via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695.

NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO

Con decreto di nomina del 18/04/2021 il Sig. Giudice f.f. Dott. Federico Falfari nominava il soprascritto C.T.U., il quale, in data 06/05/2021, ha depositato in via telematica l'accettazione ed il giuramento di rito, assumendo l'incarico di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

"1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione, in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di



cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati identificati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e



non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati.

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in



genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le



vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli, ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate;



in caso di terreni proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

In data 21/07/2021 il sottoscritto ha inviato all'esecutato per raccomandata AR la comunicazione di inizio operazioni peritali fissato per il giorno 26/08/2021; la stessa è stata regolarmente ritirata. Il sig. Bianchini ha contattato telefonicamente lo scrivente chiedendo di posticipare il sopralluogo per motivi personali. Il sottoscritto, in accordo con l'esecutato, si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento nelle date 16 settembre, 27 settembre e 15 dicembre, effettuando i sopralluoghi alla presenza dell'esecutato sig. [REDACTED] (Allegato n. 1 – verbali di accesso).

In data 30 agosto 2021 era stato già effettuato il sopralluogo presso i terreni siti in Comuni di Todi, in quanto liberamente accessibili.

RISPOSTE AL QUESITO



▪ **Individuazione dei beni oggetto di pignoramento, identificazione catastale, confini, conformità con i dati contenuti nel pignoramento**

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

A) diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà di terreni ubicati in Comune di Todi, Loc. Stazione di Ponte Rio, di superficie complessiva pari a mq 26.922, suddivisi in due corpi fondiari separati dal Fosso Rio (Allegato n. 2 – estratto di mappa).

L'appezzamento identificato con la part. n. 27 confina con part. n. 22, catastalmente intestata a Regione dell'Umbria, part. n. 26, catastalmente intestata a Forini e Patacca, part. n. 709, catastalmente intestata a Bianchi Enzo, Fosso Rio, strada vicinale, salvo altri.

L'altro appezzamento confina con Fosso Rio, partt. nn. 35-331-196, catastalmente intestate a Di Lernia-Fava-Rosati-Pordenone, partt. nn. 264-334-336-338, catastalmente intestate al Comune di Todi, salvo altri.

Risultanze catastali

I terreni sono così censiti al C.T. del Comune di Todi:

Foglio 74 – p.lla 27 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 8.490 mq –
R.D. € 46,04 – R.A. € 41,65

Foglio 74 – p.lla 36 – Qualità bosco misto – Classe 2 – Superficie 1.910 mq –
R.D. € 1,58 – R.A. € 0,49

Foglio 74 – p.lla 333 – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 11.585 mq –
R.D. € 9,57 – R.A. € 5,38

Foglio 74 – p.lla 335 – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 1.637 mq –
R.D. € 1,35 – R.A. € 0,76

Foglio 74 – p.lla 337 – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 3.300 mq –



R.D. € 2,73 – R.A. € 1,53 (Allegato n. 3 – visure catastali)

I dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.

B) Diritti di piena proprietà di fabbricato indipendente destinato a magazzino, elevato su tre piani fuori terra oltre a rata di corte pertinenziale esclusiva, ubicato in Comune di Marsciano, Fraz. Spina Via Vittorio Emanuele n. 3 (Allegato n. 4 – Estratto di mappa). L'edificio allo stato attuale si presenta in corso di ristrutturazione.

La proprietà confina con via pubblica, stessa proprietà su più lati, salvo altri.

Risultanze catastali

Il fabbricato è così censito al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 48 – p.lla 1318 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 424 mq – Sup. catastale 547 mq – Rendita € 1.204,38

Il fabbricato ricade sull'area così censita al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 48 – p.lla 1318 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 360 mq (Allegato n. 5 – visure catastali).

I dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.

C) Diritti di piena proprietà di terreni parzialmente edificabili ubicati in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, di superficie complessiva pari a 47.479 mq.

Il compendio confina con particella n. 259 catastalmente intestata ad Azienda Agricola di Checcarini Giulietto e C. s.s., particelle nn. 260-270 catastalmente intestate a Sun S.r.l., Via Margherita Ciuchi, Via Fratelli Cervi, particelle n. 8-1325-1326-308 catastalmente intestate a Brustenga-Puccetti, particella n. 3



catastralmente intestata al Comune di Marsciano, stessa proprietà, salvo altri

(Allegato n. 4 – estratto di mappa).

Risultanze catastali

I terreni sono così censiti al C.T. del Comune di Marsciano:

Foglio 48 – p.lla 1 – Porz. AA – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie

36.524 mq – R.D. € 198,06 – R.A. € 179,20

Porz. AB – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie 80 mq – R.D. € 0,23 –

R.A. € 0,12

Foglio 48 – p.lla 9 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 2.430 mq –

R.D. € 13,18 – R.A. € 11,92

Foglio 48 – p.lla 168 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 7.110 mq –

R.D. € 31,21 – R.A. € 33,05

Foglio 48 – p.lla 282 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 115 mq –

R.D. € 0,50 – R.A. € 0,53

Foglio 48 – p.lla 284 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 65 mq –

R.D. € 0,29 – R.A. € 0,30

Foglio 48 – p.lla 315 – Qualità seminativo arb. – Classe 2 – Superficie 225

mq – R.D. € 1,28 – R.A. € 1,05

Foglio 48 – p.lla 318 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 500 mq –

R.D. € 2,19 – R.A. € 2,32

Foglio 48 – p.lla 351 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 200 mq –

R.D. € 1,08 – R.A. € 0,98

Foglio 48 – p.lla 352 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 50 mq –

R.D. € 0,22 – R.A. € 0,23

Foglio 48 – p.lla 375 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 30 mq –



R.D. € 0,13 – R.A. € 0,14

Foglio 48 – p.lla 378 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 150 mq –

R.D. € 0,81 – R.A. € 0,74 (Allegato n. 6 – visure catastali).

I dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.

D) Diritti di piena proprietà di fabbricato indipendente destinato ad abitazione e magazzini, elevato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre a rata di corte pertinenziale esclusiva (da definire a seguito di frazionamento catastale), ubicato in Comune di Marsciano, Fraz. Spina Via Vittorio Emanuele n. 1 (Allegato n. 4 – estratto di mappa).

La proprietà confina con via pubblica su due lati, stessa proprietà, particelle nn. 490-491-492 catastalmente intestate al Comune di Marsciano, particella n. 430 catastalmente intestata a Forasiepi Anna e Tanariva Moreno, salvo altri.

Risultanze catastali

Il fabbricato è così censito al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 48 – p.lla 16 sub 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 10 vani –
Sup. catastale 184 mq – Rendita € 433,82

Foglio 48 – p.lla 16 sub 1 – Categoria D/10 – Rendita € 3.060,00

La corte è così censita al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 48 – p.lla 327 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 506 mq –
R.D. € 2,74 – R.A. € 2,48

Foglio 48 – p.lla 328 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 50 mq –
R.D. € 0,27 – R.A. € 0,25

Foglio 48 – p.lla 16 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 1.270 mq

Foglio 48 – p.lla 336 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 2.790 mq –



R.D. € 15,13 – R.A. € 13,69 (Allegati n. 5 e n. 6 – visure catastali).

Si segnala che le particelle n. 16 e n. 336 allo stato attuale sono accessibili e fruibili sia dal fabbricato ricadente sulla part. n. 16 sia da quello identificato con la part. n. 1319; sarà necessario provvedere al frazionamento catastale delle suddette due particelle per dotare ciascun fabbricato di una corte pertinenziale esclusiva.

Si evidenzia che all'interno della corte ricadono le part. nn. 392 e 15, catastalmente intestate a ENEL Ente Nazionale per l'Energia Elettrica; inoltre una piccola rata di terreno facente parte del giardino e identificata con la part. n. 337 è catastalmente intestata a Bartoli Aldo, non essendo stata inclusa nell'atto di provenienza dell'intero compendio.

I dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo. Si evidenzia però che nell'atto di pignoramento è riportata la part. n. 16 del foglio n. 48 con categoria catastale C/2 e superficie pari a 564 mq; lo scrivente ritiene che si tratti di un errore in quanto, come segnalato anche nella certificazione notarile, la part. n. 16 del foglio n. 48 non risulta censita al C.F. del Comune di Marsciano, ma è presente come part. n. 16 sub 1 e part. n. 16 sub 2, già oggetto di pignoramento.

E) Diritti di piena proprietà di fabbricato indipendente destinato ad abitazione e magazzini, elevato su due piani fuori terra, oltre a rata di corte pertinenziale esclusiva (da definire a seguito di frazionamento catastale), ubicato in Comune di Marsciano, Fraz. Spina Via Vittorio Emanuele (Allegato n. 4 – estratto di mappa).

La proprietà confina con via pubblica su due lati, stessa proprietà, particella n.



1246 catastalmente intestata a Galli Antonio S.r.l., particelle nn. 1279-25-349

catastalmente intestate al Comune di Marsciano, salvo altri.

Risultanze catastali

Il fabbricato è così censito al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 48 – p.lla 1319 sub 1 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 140
mq – Sup. catastale 178 mq – Rendita € 216,91

Foglio 48 – p.lla 1319 sub 2 – Categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 7,5
vani – Sup. catastale 214 mq – Rendita € 697,22

La corte è così censita al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 48 – p.lla 22 – Qualità/Classe Area rurale – Superficie 65 mq

Foglio 48 – p.lla 333 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 105 mq –
R.D. € 0,57 – R.A. € 0,52

Foglio 48 – p.lla 334 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 105 mq –
R.D. € 0,57 – R.A. € 0,52

Foglio 48 – p.lla 335 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 30 mq –
R.D. € 0,16 – R.A. € 0,15

Foglio 48 – p.lla 346 – Qualità/Classe Area rurale – Superficie 100 mq

Foglio 48 – p.lla 347 – Qualità seminativo arb. – Classe 2 – Superficie 55 mq
– R.D. € 0,31 – R.A. € 0,26

Foglio 48 – p.lla 348 – Qualità seminativo arb. – Classe 2 – Superficie 8 mq –
R.D. € 0,05 – R.A. € 0,04

Foglio 48 – p.lla 1319 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 350 mq

Foglio 48 – p.lla 16 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 1.270 mq

Foglio 48 – p.lla 336 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 2.790 mq –
R.D. € 15,13 – R.A. € 13,69 (Allegato n. 6 – visure catastali)



Si segnala che le particelle n. 16 e n. 336 allo stato attuale sono accessibili e fruibili sia dal fabbricato ricadente sulla part. n. 16 sia da quello identificato con la part. n. 1319; sarà necessario provvedere al frazionamento catastale delle suddette due particelle per dotare ciascun fabbricato di una corte pertinenziale esclusiva.

I dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.

F) Diritti di piena proprietà di abitazione in corso di ristrutturazione, elevata su quattro piani fuori terra, ubicata in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, Via Roma, facente parte del nucleo storico della frazione (Allegato n. 4 – estratto di mappa).

La proprietà confina con via pubblica, Bardani Maria Luisa, salvo altri.

Risultanze catastali

Le unità immobiliari sono così censite al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 48 – p.lla 60 sub 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 195,22

Foglio 48 – p.lla 61 sub 1 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 32 mq – Sup. catastale mq 43 – Rendita € 90,90

Foglio 48 – p.lla 61 sub 2 – Categoria unità collabenti (Allegato n. 7 – visure catastali).

I dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.

G) Diritti di piena proprietà di terreno edificabile ubicato in Comune di Marsciano, Fraz. San Biagio della Valle, di superficie complessiva pari a 29.070 mq (Allegato n. 8 – estratto di mappa).



Il compendio confina con particelle n. 189-190 catastalmente intestate a Marcagnani Stefania e Marcagnani Patrizia, particelle n. 22-25-26 catastalmente intestate ad Azienda Agraria Moretti Ugo s.s., Strada Settevalli, salvo altri.

Risultanze catastali

I terreni sono così censiti al C.T. del Comune di Marsciano:

Foglio 19 – p.lla 24 – Qualità seminativo arborato – Classe 3 – Superficie 9.440 mq – R.D. € 43,88 – R.A. € 39,00

Foglio 19 – p.lla 142 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 3.920 mq – R.D. € 17,21 – R.A. € 18,22

Foglio 19 – p.lla 191 – Qualità seminativo arborato – Classe 3 – Superficie 3.810 mq – R.D. € 17,71 – R.A. € 15,74

Foglio 19 – p.lla 193 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 3.630 mq – R.D. € 15,94 – R.A. € 16,87

Foglio 19 – p.lla 184 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 2.410 mq – R.D. € 10,58 – R.A. € 11,20

Foglio 19 – p.lla 192 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 5.860 mq – R.D. € 25,72 – R.A. € 27,24 (Allegato n. 5 – visure catastali)

I dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.

H) Diritti di piena proprietà di fabbricato cielo terra collabente, elevato su tre piani fuori terra, oltre ad annessi, rata di corte pertinenziale esclusiva e terreno agricolo circostante di superficie pari a 5.130 mq circa, ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria n. 75 (Allegato n. 9 – Estratto di mappa).

La proprietà confina con via pubblica, part. n. 81 catastalmente intestata ad



Az. Agr. Aurora s.a.s. di Bianchini Nello & C., part. n. 109 catastalmente intestata a Taticchi Vito, part. n. 154 catastalmente intestata a Lombrici Claudio, strada vicinale, salvo altri.

Risultanze catastali

Il fabbricato è così censito al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 47 – p.IIIa 83 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 8,5 vani – Sup. catastale 170 mq – Rendita € 570,68

Il fabbricato ricade sull'area così censita al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 47 – p.IIIa 83 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 940 mq

Il terreno agricolo circostante è così censito al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 47 – p.IIIa 82 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie 5.130 mq – R.D. € 29,14 – R.A. € 23,84 (Allegato n. 3 – visure catastali)

I dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.

I) Diritti di piena proprietà di terreni agricoli ubicati in Comune di Marsciano, Voc. Osteria, di superficie complessiva pari a 10.800 mq (Allegato n. 10 – estratto di mappa).

Il compendio confina con via pubblica, particelle nn. 30-203 catastalmente intestate a Federici Alunni Andrea e Federici Alunni Gianfranco, particella n. 36 catastalmente intestata a Ismea, corso d'acqua, salvo altri.

Risultanze catastali

I terreni sono così censiti al C.T. del Comune di Marsciano:

Foglio 59 – p.IIIa 32 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie 10.560 mq – R.D. € 59,99 – R.A. € 49,08

Foglio 59 – p.IIIa 33 – Qualità bosco alto – Classe 1 – Superficie 240 mq –



R.D. € 0,56 – R.A. € 0,07 (Allegato n. 3 – visure catastali)

I dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.

L) Diritti di piena proprietà di terreni agricoli ubicati in Comune di Marsciano, Voc. Osteria, di superficie complessiva pari a 40.805 mq, suddivisi in tre corpi poderali separati dalla SP 340 (Allegati n. 9 e n. 10 – estratti di mappa).

Il primo corpo confina con via pubblica, particella n. 80 catastalmente intestata a Bianchini Mario, particella n. 64 catastalmente intestata a Taticchi Valentino, strada pubblica, part. n. 463 catastalmente intestata a Bianchini Remo e Bianchini Ivano, salvo altri.

Il secondo corpo confina con via pubblica, particella n. 82 catastalmente intestata a Bianchini Remo, particella n. 109 catastalmente intestata a Taticchi Vito, particella n. 303 catastalmente intestata a Taticchi Valentino, particella n. 80 catastalmente intestata a Bianchini Mario.

Il terzo corpo confina con via pubblica, particelle nn. 19-20 catastalmente intestate a Bianchini Remo e Bianchini Ivano, corso d'acqua, particelle nn. 30-203 catastalmente intestate a Federici Alunni Andrea e Federici Alunni Gianfranco, salvo altri.

Risultanze catastali

I terreni sono così censiti al C.T. del Comune di Marsciano:

Foglio 47 – p.lla 65 – Porz. AA – Qualità pascolo arborato – Superficie 3.133 mq – R.D. € 4,05 – R.A. € 2,10

Porz. AB – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 7 mq – R.D. € 0,03 – R.A. € 0,03



Foglio 47 – p.lla 74 – Qualità seminativo arborato – Classe 3 – Superficie

3.000 mq – R.D. € 13,94 – R.A. € 12,39

Foglio 47 – p.lla 79 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 5.930 mq –

R.D. € 32,16 – R.A. € 29,09

Foglio 47 – p.lla 81 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie

6.130 mq – R.D. € 34,82 – R.A. € 28,49

Foglio 59 – p.lla 21 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 1.000 mq –

R.D. € 5,42 – R.A. € 4,91

Foglio 59 – p.lla 22 – Qualità bosco alto – Classe 1 – Superficie 76 mq –

R.D. € 0,18 – R.A. € 0,02

Foglio 59 – p.lla 23 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 760 mq –

R.D. € 4,12 – R.A. € 3,73

Foglio 59 – p.lla 24 – Qualità bosco alto – Classe 1 – Superficie 39 mq –

R.D. € 0,09 – R.A. € 0,01

Foglio 59 – p.lla 25 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 4.190 mq –

R.D. € 22,72 – R.A. € 20,56

Foglio 59 – p.lla 26 – Qualità bosco alto – Classe 1 – Superficie 770 mq –

R.D. € 1,79 – R.A. € 0,24

Foglio 59 – p.lla 27 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie

15.770 mq – R.D. € 89,59 – R.A. € 73,30 (Allegato n. 5 – visure catastali).

I dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.

M) Diritti pari a 3/20 della piena proprietà di porzione di fabbricato al piano terra, un tempo destinato a molino ad acqua, oltre a diritti di 1/4 della piena proprietà su altra porzione al piano primo, destinata ad abitazione. Sono



inoltre compresi diritti di 3/20 della piena proprietà su corte pertinenziale e rate di terreno adiacenti di superficie complessiva pari a 880 mq circa, il tutto ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria n. 74 (Allegato n. 10 – estratto di mappa).

La proprietà confina con via pubblica, part. n. 65 catastalmente intestata a Bianchini Mario, part. n. 19 catastalmente intestata a Bianchini Remo e Bianchini Ivano, corso d'acqua, salvo altri.

Risultanze catastali

Il fabbricato è così censito al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 59 – p.lla 15 sub 1 – Categoria D/1 – Rendita € 1.112,00

Foglio 59 – p.lla 15 sub 3 – Categoria A/5 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale 109 mq – Rendita € 97,61

Il fabbricato ricade sull'area così censita al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 59 – p.lla 15 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 3.170 mq

Il terreno circostante è così censito al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 59 – p.lla 11 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 220 mq – R.D. € 1,19 – R.A. € 1,08

Foglio 59 – p.lla 12 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 140 mq – R.D. € 0,76 – R.A. € 0,69

Foglio 59 – p.lla 16 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 280 mq – R.D. € 1,52 – R.A. € 1,37

Foglio 59 – p.lla 17 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 240 mq – R.D. € 1,30 – R.A. € 1,18 (Allegato n. 3 – visure catastali).

I dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.



N) Diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di terreni agricoli ubicati in Comune di Marsciano, Voc. Osteria, di superficie complessiva pari a 20.720 mq, suddivisi in due corpi poderali separati dal corso d'acqua derivazione del torrente Nestore (Allegato n. 10 – estratto di mappa).

Il primo corpo confina con strada pubblica, particelle n. 21-22 catastalmente intestate ad Az. Agr. Aurora s.a.s. di Bianchini Nello & C., particella n. 17 catastalmente intestata a Bianchini Remo, Bianchini Ivano, Cicioni Romolo e Mariottini Enrica, corso d'acqua, salvo altri.

Il secondo corpo confina con torrente Nestore, particelle nn. 44-45 catastalmente intestate a Sciarra Letizia Maria e Sciarra Marco Ottaviano, particelle nn. 39-68 catastalmente intestate a Bianchini Mario, corso d'acqua, salvo altri.

Risultanze catastali

I terreni sono così censiti al C.T. del Comune di Marsciano:

Foglio 59 – p.lla 19 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 2.480 mq – R.D. € 13,45 – R.A. € 12,17

Foglio 59 – p.lla 20 – Qualità bosco alto – Classe 1 – Superficie 280 mq – R.D. € 0,65 – R.A. € 0,09

Foglio 59 – p.lla 40 – Qualità bosco alto – Classe 1 – Superficie 920 mq – R.D. € 2,14 – R.A. € 0,29

Foglio 59 – p.lla 41 – Porz. AA – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 759 mq – R.D. € 4,12 – R.A. € 3,72

Porz. AB – Qualità pascolo arborato – Superficie 981 mq – R.D. € 1,27 – R.A. € 0,66

Foglio 59 – p.lla 42 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 2.390 mq –



R.D. € 12,96 – R.A. € 11,73

Foglio 59 – p.lla 67 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie

12.910 mq – R.D. € 73,34 – R.A. € 60,01 (Allegato n. 3 – visure catastali)

I dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.

O) Diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di porzione di fabbricato in corso di costruzione, elevato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre ad annesso agricolo e terreni agricoli, per una superficie complessiva tra coperto e scoperto pari a 11.430 mq circa, il tutto ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria (Allegati n. 9 e n. 11 – estratti di mappa).

La proprietà confina con via pubblica, particelle nn. 65-74-79 catastalmente intestata ad Az. Agr. Aurora s.a.s. di Bianchini Nello & C., strada pubblica, part. n. 89 catastalmente intestata a Cicioni Giuliano, salvo altri. La part. n. 79 del foglio n. 46 confina con: particella n. 78 catastalmente intestate a Burchia, particella n. 89 intestata a Massinelli e Cesarini, particella n. 30 catastalmente intestata a Bianchini Mario, particella n. 77 catastalmente intestata a Bellotti e Cattaneo, strada pubblica, salvo altri.

Risultanze catastali

L'abitazione è così censita al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 47 – p.lla 450 – Categoria in corso di costruzione

Foglio 47 – p.lla 121 – Categoria C/2 – Classe 4 – Consistenza 27 mq – Sup. catastale 35 mq – Rendita € 105,98

L'annesso è così censito al C.F. del medesimo Comune:

Foglio 47 – p.lla 464 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 47 mq – Rendita € 60,68



I fabbricati ricadono su aree così censite:

Foglio 47 – p.lla 450 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 133 mq

Foglio 47 – p.lla 121 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 70 mq

Foglio 47 – p.lla 464 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 47 mq

Il terreno agricolo circostante è così censito al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 47 – p.lla 47 – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie 1.670 mq – R.D.

€ 4,74 – R.A. € 2,59

Foglio 47 – p.lla 90 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 1.380 mq –

R.D. € 6,06 – R.A. € 6,41

Foglio 46 – p.lla 79 – Porz. AA – Qualità pascolo – Superficie 5 mq – R.D. €

0,01 – R.A. € 0,01

Porz. AB – Qualità pascolo arborato – Superficie 985 mq – R.D. € 1,27 –

R.A. € 0,66

Foglio 47 – p.lla 86 – Qualità fabbricato rurale – Superficie 51 mq

Foglio 47 – p.lla 99 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 70 mq –

R.D. € 0,31 – R.A. € 0,33

Foglio 47 – p.lla 123 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 7 mq –

R.D. € 0,03 – R.A. € 0,03

Foglio 47 – p.lla 419 – Qualità pascolo arborato – Classe U – Superficie 479

mq – R.D. € 0,62 – R.A. € 0,32

Foglio 47 – p.lla 423 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 20 mq –

R.D. € 0,09 – R.A. € 0,09

Foglio 47 – p.lla 424 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 34 mq –

R.D. € 0,15 – R.A. € 0,16

Foglio 47 – p.lla 425 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 13 mq –



R.D. € 0,06 – R.A. € 0,06

Foglio 47 – p.lla 452 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 2.098 mq –

R.D. € 9,21 – R.A. € 9,75

Foglio 47 – p.lla 463 – Qualità vigneto – Classe 2 – Superficie 3.683 mq –

R.D. € 21,87 – R.A. € 16,17

Foglio 47 – p.lla 98 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 514 mq –

R.D. € 2,26 – R.A. € 2,39

Foglio 47 – p.lla 122 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 80 mq –

R.D. € 0,35 – R.A. € 0,37

Foglio 47 – p.lla 427 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 12 mq –

R.D. € 0,05 – R.A. € 0,06

Foglio 47 – p.lla 429 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 79 mq –

R.D. € 0,35 – R.A. € 0,37 (Allegato n. 3 – visure catastali)

I dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.

P) Diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di manufatto in muratura destinato a rimessa, elevato su un unico piano fuori terra, di superficie pari a 42 mq circa, ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria n. 9 (Allegato n. 9 – estratto di mappa).

Il fabbricato ricade all'interno della particella n. 89, catastalmente intestata a Cicioni Giuliano.

Risultanze catastali

Il fabbricato è così censito al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 47 – p.lla 95 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 34 mq – Sup.

catastale 41 mq – Rendita € 82,53 (Allegato n. 3 – visure catastali)



I dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) corrispondono a quelli accertati in sede di sopralluogo.

Q) Diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di porzione di fabbricato abitativo, elevato su tre piani fuori terra, oltre ad annesso agricolo, corti pertinenziali e rata di terreno agricolo di superficie pari a 250 mq, il tutto ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria n. 66 (Allegati n. 10 e n. 11 – estratti di mappa).

L'abitazione confina con strada pubblica, particella n. 373 catastalmente intestata a Bianchini Mario, part. n. 354 catastalmente intestata a Cesarini e Massinelli, salvo altri. La part. n. 10 del foglio n. 59 confina con: particella n. 65 catastalmente intestata a Bianchini Mario, particella n. 11 intestata a Bianchini Ivano, Bianchini Remo, Cicioni Romolo e Mariottini Enrica, corso d'acqua di derivazione dal orrente Nestore, salvo altri.

L'annesso confina con: strada pubblica, particelle n. 373-30 catastalmente intestate a Bianchini Mario, salvo altri.

Risultanze catastali

L'abitazione è così censita al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 46 – p.lla 53 sub 3 – Categoria in corso di definizione

Foglio 46 – p.lla 53 sub 2 – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 18 vani –
Sup. catastale 560 mq – Rendita € 1.440,91

Il fabbricato ricade su area così censita:

Foglio 46 – p.lla 53 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 260 mq

L'annesso è così censito al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 46 – p.lla 105 – Qualità/Classe fabbricato rurale – Superficie 110 mq

Il terreno agricolo è così censito al C.T. del medesimo Comune:



Foglio 59 – p.lla 10 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 250 mq –

R.D. € 1,10 – R.A. € 1,16 (Allegato n. 3 – visure catastali)

Quanto alla corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (dati catastali) e quelli accertati in sede di sopralluogo, si segnala che il sub 3 della part. n. 53 non è identificabile in quanto presumibilmente riconducibile ad una situazione catastale ormai superata e quindi da aggiornare; quanto al sub 2 della stessa particella, in sede di sopralluogo è risultato che non risulta accatastato il vano adibito a cucina e che una porzione del fabbricato è stata edificata su terreno confinante di proprietà di terzi ed accatastata da essi con identificativi catastali diversi.

▪ **Titolo di proprietà e occupazione del bene**

A) I terreni in oggetto sono di proprietà dei sig.ri [redacted], Bardani Maria Luisa, Di Lernia Marco e Di Lernia Maurizio per diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà ciascuno.

I beni sono pervenuti al sig. [redacted] a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici del 25/06/1992, rep. n. 74212, trascritto il 06/07/1992 ai nn. 15513/11321; si precisa che l'acquisto viene effettuato dalla sig.ra [redacted] in regime di comunione legale dei beni con il sig. [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ (Allegato n. 12 – atto di compravendita).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo i terreni sono risultati in parte occupati da vegetazione spontanea ed in parte coltivati.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, è stato rinvenuto un contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 17/10/2016 e



registrato il 20/04/2017 a Perugia al n. 4342 (Allegato n. 13 – contratto di affitto). Il contratto riguarda le particelle nn. 27-331-333-335-337, scade il 10/11/2024 ed il canone annuo pattuito è pari ad € 400,00. Si segnala che nel documento allegato al contratto di affitto con il quale i sig.ri [redacted] e [redacted] delegano il sig. Di Lernia Maurizio a stipulare il contratto di affitto è indicata solamente la particella n. 337; inoltre la part. 331 riportata nel contratto non è in comproprietà con i sig.ri [redacted]

B) Il fabbricato in oggetto è di proprietà dell' [redacted] [redacted] per diritti di 1/1 della piena proprietà.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietà a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici del 14/01/1984, rep. n. 40215, trascritto il 27/01/1984 ai nn.2302/1855 (Allegato n. 14 – atto di compravendita).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato libero.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o comodato registrati relativamente al bene in oggetto (Allegato n. 15 – attestazione Agenzia delle Entrate).

C) I terreni in oggetto sono di proprietà dell' [redacted] [redacted] per diritti di 1/1 della piena proprietà.

I beni sono pervenuti all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Particelle nn. 1-315-352: atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici del 14/01/1984, rep. n. 40215, trascritto il 27/01/1984 ai nn. 2302/1855 (Allegato n. 14);

- Particelle nn. 9-168-282-284-318-351-375-378: atto di compravendita a



rogito Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy del 10/10/2008, rep. n. 174169/9352, trascritto il 13/10/2008 ai nn. 28454/16636 (Allegato n. 16).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo i terreni sono risultati coltivati.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o comodato registrati relativamente ai terreni in oggetto (Allegato n. 15 – attestazione Agenzia delle Entrate).

D) Il fabbricato in oggetto è di proprietà dell' [REDACTED] per diritti di 1/1 della piena proprietà.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietà a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici del 14/01/1984, rep. n. 40215, trascritto il 27/01/1984 ai nn. 2302/1855 (Allegato n. 14).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato per la porzione ad uso abitativo occupato da Bianchini Filippo e dalla sua famiglia, senza alcun titolo. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, infatti, non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o comodato registrati relativamente al bene in oggetto.

Il sig. Bianchini Remo, in data 9 novembre 2021, ha prodotto allo scrivente la scrittura privata per promessa di vendita tra l' [REDACTED] e Bianchini Filippo redatta in data 04/05/2016 e registrata a Perugia (Allegato n. 17 – promessa di vendita).

E) Il fabbricato in oggetto è di proprietà dell' [REDACTED] per diritti di 1/1 della piena proprietà.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietà a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici del 14/01/1984, rep. n. 40215, trascritto il



27/01/1984 ai nn. 2302/1855 (Allegato n. 14).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato per la porzione ad uso abitativo occupato da Bianchini Riccardo, senza alcun titolo. Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, infatti, non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o comodato registrati relativamente al bene in oggetto.

Il sig. Bianchini Remo, in data 9 novembre 2021, ha prodotto allo scrivente la scrittura privata per promessa di vendita tra l' [REDACTED] e Bianchini Riccardo redatta in data 27/01/2016 e registrata a Perugia (Allegato n. 18 – promessa di vendita).

F) Il fabbricato in oggetto è di proprietà dell' [REDACTED] per diritti di 1/1 della piena proprietà.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietà a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici del 15/07/1991, rep. n. 69274, trascritto il 18/7/1991 ai nn. 14481/10104 (Allegato n. 19).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato libero.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o comodato registrati relativamente al bene in oggetto (Allegato n. 15).

G) I terreni in oggetto sono di proprietà dell' [REDACTED] per diritti di 1/1 della piena proprietà.

I beni sono pervenuti all'attuale proprietà tramite i seguenti atti:

- Particelle nn. 24-142-191-193: atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Brunelli del 10/11/2003, rep. n. 94998/25014, trascritto il



04/12/2003 ai nn. 34572/21222 (Allegato n. 20);

- Particelle nn. 184-192: atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Brunelli del 10/11/2003, rep. n. 94999/25015, trascritto il 04/12/2003 ai nn. 34573/21223 (Allegato n. 21).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo i terreni sono risultati coltivati.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o comodato registrati relativamente ai terreni in oggetto (Allegato n. 15).

H) Il fabbricato in oggetto è di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di 1/1 della piena proprietà.

I beni gli sono pervenuti a mezzo di sentenza traslativa del 05/07/2014, rep. n. 2952/2014, emesso dal Tribunale Cancelleria civile di Perugia, trascritto il 18/07/2014 ai nn. 15394/11888 (Allegato n. 22).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato libero e inagibile.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, relativamente ai beni in oggetto è stato rinvenuto un contratto di affitto di fondo rustico stipulato tra [REDACTED] [REDACTED] in data 15/02/2018 e registrato a Perugia il 15/02/2018 al n. 1842 mod. 3T. La durata dell'affitto è stabilita in 8 anni, fino al 12 febbraio 2025 (Allegato n. 23).

I) I terreni in oggetto sono di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di 1/1 della piena proprietà.

I beni gli sono pervenuti a mezzo di sentenza traslativa del 05/07/2014, rep. n.



2952/2014, emesso dal Tribunale Cancelleria civile di Perugia, trascritto il 18/07/2014 ai nn. 15394/11888 (si sottolinea che nella certificazione notarile presente agli atti è stato erroneamente indicato il foglio n. 47 anziché il foglio n. 59) (Allegato n. 22).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo i terreni sono risultati coltivati.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, relativamente ai beni in oggetto è stato rinvenuto un contratto di affitto di fondo rustico stipulato tra [REDACTED] in data 15/02/2018 e registrato a Perugia il 15/02/2018 al n. 1842 mod. 3T. La durata dell'affitto è stabilita in 8 anni, fino al 12 febbraio 2025 (Allegato n. 23).

L) I terreni in oggetto sono di proprietà dell' [REDACTED] per diritti di 1/1 della piena proprietà.

I beni sono pervenuti all'attuale proprietà tramite atto di compravendita a rogito Notaio Marco Carbonari del 23/01/1997, rep. n. 53252/9568, trascritto il 15/02/1997 ai nn. 3587/2841 (Allegato n. 24).

Al momento del sopralluogo i terreni sono risultati coltivati.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non sono stati rinvenuti contratti di affitto e/o comodato registrati relativamente ai terreni in oggetto (Allegato n. 15).

M) La porzione di fabbricato destinata a molino e il terreno adiacente sono di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di 3/20 della piena proprietà.

La porzione di fabbricato destinata ad abitazione è di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di 1/4 della piena proprietà.



I beni gli sono pervenuti a mezzo di dichiarazione di successione da [REDACTED] del 12/12/2002, registrata a Perugia al n. 28 vol. 1027 e trascritta il 29/05/2004 ai nn. 17272/10898 (Allegato n. 25). Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato libero e inagibile.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, relativamente ai beni in oggetto è stato rinvenuto un contratto di affitto di fondo rustico stipulato tra [REDACTED] Bianchini Ivano e [REDACTED] [REDACTED] in data 26/11/2017 e registrato a Perugia il 15/02/2018 al n. 1844 mod. 3T. La durata dell'affitto è stabilita in 8 anni, fino al 25/11/2025 (Allegato n. 26).

N) I terreni in oggetto sono di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di 1/2 della piena proprietà.

I beni gli sono pervenuti a mezzo di dichiarazione di successione da [REDACTED] del 12/12/2002 registrata a Perugia al n. 28 vol. n. 1027, trascritta il 29/05/2004 ai nn. 17272/10898 (Allegato n. 25).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo i terreni sono risultati coltivati.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, relativamente ai beni in oggetto è stato rinvenuto un contratto di affitto di fondo rustico stipulato tra [REDACTED], Bianchini Ivano e l' [REDACTED] [REDACTED] in data 26/11/2017 e registrato a Perugia il 15/02/2018 al n. 1844 mod. 3T. La durata dell'affitto è stabilita in 8 anni, fino al 25/11/2025 (Allegato n. 26).



O) I beni censiti con le particelle nn. 86-99-123-419-423-424-425-452-450 del foglio n. 47 e con la particella n. 79 del foglio n. 46 sono di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di 1/2 della piena proprietà e gli sono pervenuti a mezzo di dichiarazione di successione da Gambelli Lorenza del 07/05/2003 registrata a Perugia al n. 23 vol. n. 1036, trascritta il 09/08/2004 ai nn. 26276/16544 (Allegato n. 27). Non risulta trascritta accettazione di eredità.

I beni censiti con le particelle nn. 47-90-463-464 del foglio n. 47 sono di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di 1/2 della piena proprietà e gli sono pervenuti a mezzo di dichiarazione di successione da [REDACTED] del 12/12/2002 registrata a Perugia al n. 28 vol. n. 1027, trascritta il 29/05/2004 ai nn. 17272/10898 (Allegato n. 25).

I beni censiti con le particelle nn. 98-122 del foglio n. 47 sono di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di 1/2 della piena proprietà e gli sono pervenuti a mezzo di atto di permuta a rogito Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy del 22/07/2009 rep. n. 177356/10292 trascritto il 24/07/2009 ai nn. 20506/12935 (Allegato n. 28).

I beni censiti con le particelle nn. 427-429-121 del foglio n. 47 sono di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di 1/2 della piena proprietà e gli sono pervenuti con i seguenti atti: per la quota di 1/4 a mezzo di dichiarazione di successione da Gambelli Lorenza del 07/05/2003 registrata a Perugia al n. 23 vol. n. 1036, trascritta il 09/08/2004 ai nn. 26276/16544 (Allegato n. 27); per la quota di 1/4 a mezzo di atto di permuta a rogito Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy del 22/07/2009 rep. n. 177356/10292 trascritto il 24/07/2009 ai nn. 20506/12935 (Allegato n. 28).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo



l'abitazione è risultata in corso di costruzione, i terreni sono risultati in parte coltivati ad orto familiare, in parte a seminativo e per la restante porzione ricoperti da vegetazione spontanea.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, relativamente alle particelle nn. 121-86-90-429-427-99-98-122-123-47 del foglio n. 47 e particella n. 79 del foglio n. 46 è stato rinvenuto un contratto di affitto di fondo rustico stipulato tra [REDACTED] l' [REDACTED] in data 26/11/2017 e registrato a Perugia il 15/02/2018 al n. 1844 mod. 3T. La durata dell'affitto è stabilita in 8 anni, fino al 25/11/2025 (Allegato n. 26).

P) Il fabbricato in oggetto è di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

Il bene gli è pervenuto a mezzo di dichiarazione di successione da [REDACTED] del 12/12/2002 registrata a Perugia al n. 28 vol. n. 1027, trascritta il 29/05/2004 ai nn. 17272/10898 (Allegato n. 25).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato nella disponibilità dei proprietari.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, relativamente al bene in oggetto è stato rinvenuto un contratto di affitto di fondo rustico stipulato tra [REDACTED] [REDACTED] in data 26/11/2017 e registrato a Perugia il 15/02/2018 al n. 1844 mod. 3T. La durata dell'affitto è stabilita in 8 anni, fino al 25/11/2025 (Allegato n. 26).

Q) Il compendio in oggetto è di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.



I beni gli sono pervenuti a mezzo di dichiarazione di successione da [REDACTED]

[REDACTED] del 12/12/2002 registrata a Perugia al n. 28 vol. n. 1027, trascritta il 29/05/2004 ai nn. 17272/10898 (Allegato n. 25).

Per quanto riguarda l'occupazione dei beni, al momento del sopralluogo i beni sono risultati occupati dai proprietari.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, relativamente ai beni in oggetto è stato rinvenuto un contratto di affitto di fondo rustico stipulato tra [REDACTED]

[REDACTED] in data 26/11/2017 e registrato a Perugia il 15/02/2018 al n. 1844 mod. 3T. La durata dell'affitto è stabilita in 8 anni, fino al 25/11/2025 (Allegato n. 26).

▪ **Elenco iscrizioni e trascrizioni, che rimarranno a carico dell'acquirente:**

Come si evince dalla certificazione notarile in atti:

A) Nessuna

B) Nessuna

C) Si segnala che nell'atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici del 14/01/1984, rep. n. 40215, si faceva riferimento ad una servitù di passaggio costituita con atto stesso Notaio del 18/11/1983, ma a favore di particelle poi acquistate dall' [REDACTED] (Allegato n. 29).

D) Costituzione vincoli legali dell'11/05/2006 n. rep. 4468/2009 emesso dal Ministero Beni e Attività Culturali e Turismo di Roma, trascritto il 27/11/2015 ai nn. 25702/18739 a favore di Ministero Beni e Attività Culturali e Turismo di Roma contro [REDACTED]

E) Costituzione vincoli legali dell'11/05/2006 n. rep. 4468/2009 emesso dal



Ministero Beni e Attività Culturali e Turismo di Roma, trascritto il 27/11/2015 ai nn. 25702/18739 a favore di Ministero Beni e Attività Culturali e Turismo di Roma contro [REDACTED] relativamente alle sole particelle n. 1319 e 336.

F) Costituzione vincoli legali del 06/07/2015 n. rep. 2964/2015 emesso dal Ministero Beni e Attività Culturali e Turismo di Roma, trascritto il 11/05/2016 ai nn. 11156/8024 a favore di Ministero Beni e Attività Culturali e Turismo di Roma contro [REDACTED]

G) Nessuna

H) Nessuna

I) Nessuna

L) Costituzione vincoli legali dell'11/05/2006 n. rep. 4468/2009 emesso dal Ministero Beni e Attività Culturali e Turismo di Roma, trascritto il 27/11/2015 ai nn. 25702/18739 a favore di Ministero Beni e Attività Culturali e Turismo di Roma contro [REDACTED]

M) Dalla certificazione notarile non sono risultate trascrizioni, mentre, secondo quanto riportato nella comunicazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria del prot. n. 184/2022 del 11/01/2022, l'immobile identificato con la p.lla 15 del foglio 59 corrisponde al "Mulino dell'Osteria", bene vincolato con decreto ministeriale del 16/01/2002.

N) Nessuna

O) Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 22/07/2009, rep. n. 177356/10292 a rogito Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy, atto trascritto il 24/07/2009 ai nn. 20507/12936 a favore di Piancini Franco contro [REDACTED]



[REDACTED]

- Servitù perpetua di attraversamento per impianti tecnologici e simili a favore della proprietà del sig. Piancini Franco contro le particelle nn. 419-452-425-424-423-463-90-429;

- Servitù perpetua per attraversamento di una fognatura a favore della proprietà del sig. Piancini Franco contro le particelle nn. 429-423-424-452-463;

- I sig.ri [REDACTED] consentono la sopraelevazione del fabbricato identificato con la part. n. 194 di proprietà del sig. Piancini Franco con riferimento alla loro proprietà identificata con le particelle nn. 121-427-419-99; rinunciano inoltre, con riferimento alla medesima proprietà, ad esigere il rispetto delle distanze relativamente alle particelle nn. 121-427-419-123-99-452;

- Servitù perpetua per accesso e manovra a favore della proprietà Piancini Franco contro le particelle nn. 423-424-429;

- I sig.ri [REDACTED] autorizzano l'installazione del contatore del gas nel punto di confluenza tra il confine delle particelle nn. 419-452 e la strada c.d. Monticelli e costituiscono servitù di attraversamento di condotta del gas fino all'abitazione di Piancini Franco sulle particelle nn. 419-452.

Inoltre, le parti convengono che possa essere modificato il tracciato dell'attuale strada di accesso ai loro fabbricati, con realizzazione a completa cura e spese dei signori [REDACTED] di altra strada di accesso della larghezza non inferiore a ml. 3,5, idonea al transito anche di autocarri. Il tracciato di tale nuova strada interesserà il confine con la particella 423 del Foglio 47 del Catasto Terreni del Comune di Marsciano e le particelle 421 – 88 (attuali 452-



463) del Foglio 47 del Catasto Terreni del Comune di Marsciano di proprietà Bianchini, per immettersi direttamente sulla strada provinciale. All'esito della ultimazione dei relativi lavori ed una volta che la nuova strada sarà agevolmente percorribile, il signor Piancini e suoi aventi causa rinuncerà all'uso di quella attuale che fino a quel momento dovrà essere resa agibile e percorribile da ambo le parti, con relative opere di manutenzione.

Per maggior dettaglio si rimanda all'atto allegato (Allegato n. 28).

P) Nessuna.

Q) Nessuna.

▪ **Formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati e che risulteranno non opponibili all'acquirente:**

Come si evince dalla certificazione notarile in atti, tutti i beni oggetto di pignoramento risultano gravati da:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 15/10/2018 ai nn. 25014/3703, derivante da decreto ingiuntivo del 23/08/2018, rep. n. 238 emesso dal Tribunale di Spoleto a favore di Unicredit S.p.A. contro [REDACTED]

[REDACTED], capitale € 306.844,12, totale € 310.000,00.

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 11/08/2020 ai nn. 17365/2234, derivante da decreto ingiuntivo del 23/08/2018, rep. n. 238 emesso dal Tribunale di Spoleto a favore di Fino 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 306.844,12, totale € 310.000,00.

- Pignoramento trascritto in data 23/12/2020 ai nn. 29028/20079 a favore di Fino 1 Securitisation S.r.l. contro [REDACTED]

[REDACTED]



▪ **Vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:**

Nessun bene oggetto di pignoramento è costituito in condominio.

▪ **Proprietà nel ventennio:**

Dalla consultazione della certificazione notarile depositata agli atti è risultato quanto segue:

A) I terreni in oggetto sono pervenuti all'esecutato a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici del 25/06/1992, rep. n. 74212, trascritto il 06/07/1992 ai nn. 15513/11321; si precisa che l'acquisto viene effettuato dalla sig.ra Bardani Maria Luisa in regime di comunione legale dei beni con il sig. [REDACTED] per la quota di ½.

B) Il fabbricato è pervenuto all' [REDACTED] a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici del 14/01/1984, rep. n. 40215, trascritto il 27/01/1984 ai nn.2302/1855.

C) - Particelle nn. 1-315-352: atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici del 14/01/1984, rep. n. 40215, trascritto il 27/01/1984 ai nn. 2302/1855;

- Particelle nn. 9-168-282-284-318-351-375-378: atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy del 10/10/2008, rep. n. 174169/9352, trascritto il 13/10/2008 ai nn. 28454/16636 da potere di Laf S.r.l.; alla società Laf S.r.l. gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy del 27/11/2006, rep. n. 165237/7136, trascritto il 28/11/2006 ai nn. 40411/23955 da potere di Catterini Maria, Checcarini Giulietto e Checcarini Mariano; ai venditori gli immobili erano pervenuti in parte a Catterini Maria per la quota di ½ in virtù



della successione a Checcarini Alberto dichiarazione del 11/01/2002 Ufficio del Registro di Perugia n. 40 vol. 1004 trascritta il 13/08/2004 ai nn. 26853/16898 la cui accettazione tacita è stata trascritta il 03/02/2005 ai nn. 4112/2491; in parte a Checcarini Alberto per la quota di 2/4, Checcarini Giulietto e Checcarini Mariano per la quota di 1/4 ciascuno per atto di compravendita a rogito Notaio Ludovici Sergio del 18/11/1983, rep. n. 39639, trascritto il 30/11/1983 ai nn. 21002/15263, relativamente alle part. nn. 9-168-282-284-275 ex 283-278 ex 9 e per atto di compravendita a rogito Notaio Ludovici Sergio del 14/01/1984, rep. n. 40216, trascritto il 27/01/1984 ai nn. 2302/1856, relativamente alle part. nn. 318-261.

D) Il fabbricato è pervenuto all' [REDACTED] [REDACTED] a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici del 14/01/1984, rep. n. 40215, trascritto il 27/01/1984 ai nn. 2302/1855.

E) Il fabbricato è pervenuto all' [REDACTED] [REDACTED] a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici del 14/01/1984, rep. n. 40215, trascritto il 27/01/1984 ai nn. 2302/1855.

F) Le unità immobiliari sono pervenute all' [REDACTED] [REDACTED] a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Ludovici del 15/07/1991, rep. n. 69274, trascritto il 18/7/1991 ai nn. 14481/10104.

G) I terreni sono pervenuti all' [REDACTED] a mezzo dei seguenti atti:

- Particelle nn. 24-142-191-193: atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Brunelli del 10/11/2003, rep. n. 94998/25014, trascritto il 04/12/2003 ai nn. 34572/21222, da potere di Margaritelli Tiziana, Mariotti



vol. 1027 e trascritta il 29/05/2004 ai nn. 17272/10898. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

N) I beni sono pervenuti al sig. [REDACTED] tramite dichiarazione di successione da Bianchini Nello del 12/12/2002, registrata a Perugia al n. 28 vol. 1027 e trascritta il 29/05/2004 ai nn. 17272/10898. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

O) I beni censiti con le particelle nn. 86-99-123419-423-424-425-452-450 del foglio n. 47 e con la particella n. 79 del foglio n. 46 sono di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di 1/2 della piena proprietà e gli sono pervenuti a mezzo di dichiarazione di successione da Gambelli Lorenza del 07/05/2003 registrata a Perugia al n. 23 vol. n. 1036, trascritta il 09/08/2004 ai nn. 26276/16544. Non risulta trascritta accettazione di eredità.

I beni censiti con le particelle nn. 47-90-463-464 del foglio n. 47 sono di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di 1/2 della piena proprietà e gli sono pervenuti a mezzo di dichiarazione di successione da Bianchini Nello del 12/12/2002 registrata a Perugia al n. 28 vol. n. 1027, trascritta il 29/05/2004 ai nn. 17272/10898. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

I beni censiti con le particelle nn. 98-122 del foglio n. 47 sono di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di 1/2 della piena proprietà e gli sono pervenuti a mezzo di atto di permuta a rogito Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy del 22/07/2009 rep. n. 177356/10292 trascritto il 24/07/2009 ai nn. 20506/12935 per potere di Piancini Franco.

I beni censiti con le particelle nn. 427-429-121 del foglio n. 47 sono di proprietà del sig. [REDACTED] per diritti di 1/2 della piena proprietà e gli sono pervenuti con oi seguenti atti: per la quota di 1/4 a mezzo di dichiarazione



di successione da Gambelli Lorenza del 07/05/2003 registrata a Perugia al n. 23 vol. n. 1036, trascritta il 09/08/2004 ai nn. 26276/16544; per la quota di ¼ a mezzo di atto di permuta a rogito Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy del 22/07/2009 rep. n. 177356/10292 trascritto il 24/07/2009 ai nn. 20506/12935.

P) Il bene è pervenuto al sig. [REDACTED] tramite dichiarazione di successione da Bianchini Nello del 12/12/2002, registrata a Perugia al n. 28 vol. 1027 e trascritta il 29/05/2004 ai nn. 17272/10898. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

Q) Il bene è pervenuto al sig. [REDACTED] tramite dichiarazione di successione da Bianchini Nello del 12/12/2002, registrata a Perugia al n. 28 vol. 1027 e trascritta il 29/05/2004 ai nn. 17272/10898. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

▪ **Verifica della regolarità edilizia, agibilità, sanabilità opere abusive e relativi costi, destinazione urbanistica dei terreni:**

A) Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Todi in data 14/12/2021 (Allegato n. 30), i terreni in oggetto sono così classificati:

P.R.G. Parte Strutturale: Spazio Rurale

- Foglio n. 74, Part.IIe n. 27 parte -36 parte-333 parte-335-337 parte: ZONA AGRICOLA (zona omogenea E) di cui agli artt. 75 e 80 delle N.T.A. parte strutturale.

- Foglio n. 74, Part.IIe n. 27 parte-36 parte-333 parte-337 parte: ZONA BOSCATI (zona omogenea E) di cui all'art. 85 della L. 1/2015 e agli artt. 75 e 80 delle N.T.A. parte strutturale.

P.R.G. Parte Operativa: Macroaree



Foglio n. 74, Part.IIa n. 333 parte: Ambiti ad attuazione indiretta nelle macroaree urbane e frazionali — prevalentemente per attività — ambiti di addizione per attività a bassa densità (APAB) (zona omogenea D) di cui all'art. 25 delle N.T.A. parte operativa

Quanto ai vincoli

- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923): tutta l'area interessata

- Tutela D.Lgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni (T.U. codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge 137/02) relativamente all'art. 142 comma 1 lettera g (zone boscate): Foglio n. 74,

Part.IIe n. 27 parte-36 parte-333 parte-337 parte;

- Tutela D.Lgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni (T.U. codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge 137/02): tutta l'area interessata;

- Fascia di rispetto di mt.100 dei corsi d'acqua di cui al 108 della l.r. 1/2015 e s.m.i.: Foglio n. 74, Part.IIe n. 27-36-333 parte-337;

- Fascia di rispetto dei tracciati ferroviari di cui al D.P.R. 753/1980, D.M. 06/07/1982 e all'art. 35 del PUT approvato con L.R. 27/2000: Foglio n. 74, Part.IIa n. 27 parte;

- Sistema della mobilità — fascia di rispetto viabilità carrabile — strada extraurbana principale art.24, D.P.R. 610/96 (zona omogenea F) di cui agli artt. 34 e 35 delle N.T.A. parte operativa con riferimento agli artt. 62, 63 e 64 delle N.T.A. parte strutturale: Foglio n. 74, Part.IIe n. 333 parte-335 parte-337 parte.

B) Sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano, l'immobile, edificato in data anteriore



al 1967, è stato ristrutturato con le seguenti autorizzazioni (Allegato n. 31):

- Concessione edilizia n. 1883 del 10/09/1985 per ristrutturazione fabbricato rurale;

- Concessione edilizia n. 724 del 08/01/1987 in variante per ristrutturazione di fabbricato ad uso magazzino e attività commerciali di pertinenza agricoltura.

Lo stato attuale dell'immobile, verificato durante il sopralluogo, corrisponde all'ultimo progetto approvato ed alle planimetrie catastali, ad eccezione di alcune modifiche degli spazi interni. Si precisa comunque che il fabbricato è ancora in corso di ristrutturazione e si trova allo stato grezzo; per l'ultimazione dei lavori dovrà essere richiesto un nuovo titolo abilitativo.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è classificata in parte come "AVPR" (spazi aperti di pertinenza delle abitazioni private in zona A, disciplinate dall'art. 13 delle NTA) ed in parte come "AC" (immobili o aree in contrasto e/o incompatibili con l'impianto storico e con i valori ambientali del contesto architettonico preesistente da sottoporre ad interventi di sostituzione, di ristrutturazione urbanistico-edilizia e di riqualificazione ambientale che possano garantire il recupero dei valori formali del contesto originario, disciplinate dagli artt. 6-7-8-11-12 delle NTA).

C) Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è così classificata:

- Particella n. 1: zona AVPR, zona C1a, zona fva, zona VRa, zona Rfl;



- Particella n. 9: zona C1, zona VPR;

- Particella n. 315: zona AVPR;

- Particelle nn. 318-351: zona C1, zona VPR, sede stradale;

- Particella n. 168: zona C1, zona B2;

- Particelle nn. 282-284-375: zona C1;

- Particella n. 352: zona C1, sede stradale;

- Particella n. 378: zona B2.

Per maggiore dettaglio si invia al certificato allegato.

D) Sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano, l'immobile, edificato in data anteriore al 1967, è stato ristrutturato con le seguenti autorizzazioni (Allegato n. 33):

- Concessione edilizia in sanatoria n. 2257/88 del 15/12/1988 per cambio di destinazione e manutenzione straordinaria di porzione di edificio di abitazione;

- Concessione edilizia n. 2240/94 del 05/04/1995 per cambio destinazione piano terra per civile abitazione;

- Permesso di costruire n. 7171/2008 del 05/08/2008 per richiesta di riesame della pratica edilizia n. 5968/2007;

- DIA n. 7575/2008, prot. 28819 del 08/10/2008 per variazione al P.C. n. 7171/2008 del 31/07/2008 per errata descrizione della destinazione d'uso del locale al piano interrato;

- Permesso costruire n. 11220/2012 del 30/08/2012 per lavori di ristrutturazione, consolidamento e miglioramento sismico di un fabbricato di civile abitazione causa danni sismici del 27/09/1997 e successivi, proroga di mesi 6 al P.C. n. 7171/2008 per ultimazione lavori.



Lo stato attuale dell'immobile, verificato durante il sopralluogo, corrisponde all'ultimo progetto approvato, ad eccezione di alcune modifiche degli spazi interni e difformità nelle aperture esterne. Si rileva inoltre la presenza di una terrazza a tasca realizzata sulla copertura, di dimensioni pari a 7 x 5 m circa, non riportata nei progetti.

A seguito delle verifiche effettuate congiuntamente con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune, si è constatato che l'ultimo titolo abilitativo è scaduto e che per sanare le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni e ai prospetti (aperture esterne) sarà necessario presentare una richiesta di permesso in sanatoria. Quanto alla terrazza di cui sopra, è emerso che trattasi di opera abusiva non sanabile; pertanto sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi ante operam.

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi né all'ultimo progetto approvato, sia per ciò che riguarda la destinazione d'uso sia per la suddivisione degli spazi. Sarà pertanto necessario presentare un aggiornamento catastale in conformità allo stato dei luoghi.

Secondo quanto riportato nella comunicazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria del prot. n. 184/2022 del 11/01/2022, gli immobili in oggetto sono sottoposti a tutela diretta come disposto dal decreto ministeriale del 11/05/2006 avente ad oggetto il bene denominato "Parco Bianchini con giardino all'italiana del '600" (Allegato n. 34).

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è classificata come: "AVPR" (spazi aperti di pertinenza



delle abitazioni private in zona A, disciplinate dall'art. 13 delle NTA), "AB" (edifici d'epoca con elementi autentici alterati da sottoporre ad interventi di ristrutturazione mirati al recupero, al mantenimento ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri originari dei singoli manufatti ed in particolare del relativo contesto architettonico-ambientale. Sono disciplinate dagli articoli 6-7-8-10-12 delle NTA), "FT" (aree destinate ad attrezzature per attività dei servizi eco-tecnologici del tipo: discariche di rifiuti, impianti di depurazione, impianti di acquedotti, gasdotti, elettrodotti, ecostazioni, magazzini comunali, ecc.. Sono disciplinate dagli articoli 43 e 44 delle NTA).

E) Sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano, l'immobile, edificato in data anteriore al 1967, è stato ristrutturato con le seguenti autorizzazioni (Allegato n. 35):

- Permesso di costruire n. 7172/2008 del 05/08/2008 per richiesta di riesame della pratica edilizia n. 5969/2007;

- Permesso costruire n. 11219/2012 del 30/08/2012 per lavori di ristrutturazione, consolidamento e miglioramento sismico di un fabbricato di civile abitazione causa danni sismici del 27/09/1997 e successivi, con parziale cambio d'uso piano terra, proroga di mesi 6 al P.C. n. 7172/2008 per ultimazione lavori. In data 6/09/2012 con prot. n. 24290 è stata presentata la comunicazione di fine lavori.

Lo stato attuale dell'immobile, verificato durante il sopralluogo, corrisponde all'ultimo progetto approvato ed alle planimetrie catastali, ad eccezione di alcune modifiche degli spazi interni relativamente al piano terra; inoltre, al posto del ripostiglio al piano primo è stato realizzato un terrazzo.



Per la regolarizzazione urbanistica sarà necessaria la presentazione di un titolo in sanatoria e successivamente andrà regolarizzata catastalmente presentando una nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi.

Secondo quanto riportato nella comunicazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria del prot. n. 184/2022 del 11/01/2022, gli immobili individuati catastalmente al foglio 48 del CF/CT del Comune di Marsciano con le p.lle 16, 1319 (ex 350) e 336 sono sottoposti a tutela diretta come disposto dal decreto ministeriale del 11/05/2006 avente ad oggetto il bene denominato "Parco Bianchini con giardino all'italiana del '600" (Allegato n. 34).

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è classificata come: "AVPR" (spazi aperti di pertinenza delle abitazioni private in zona A, disciplinate dall'art. 13 delle NTA), "AB" (edifici d'epoca con elementi autentici alterati da sottoporre ad interventi di ristrutturazione mirati al recupero, al mantenimento ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri originari dei singoli manufatti ed in particolare del relativo contesto architettonico-ambientale. Sono disciplinate dagli articoli 6-7-8-10-12 delle NTA), "FT" (aree destinate ad attrezzature per attività dei servizi eco-tecnologici del tipo: discariche di rifiuti, impianti di depurazione, impianti di acquedotti, gasdotti, elettrodotti, ecostazioni, magazzini comunali, ecc.. Sono disciplinate dagli articoli 43 e 44 delle NTA), "AC" (immobile e aree in contrasto e/o incompatibili con l'impianto storico e con i valori ambientali del contesto architettonico preesistente da sottoporre ad interventi di sostituzione, di ristrutturazione



urbanistico-edilizia e di riqualificazione ambientale che possano garantire il recupero dei valori formali del contesto originario. Sono disciplinate dagli articoli nn. 6-7-8-11-12 delle NTA), C1a (aree di nuovo sviluppo edilizio a medio bassa densità edilizia, attuabili tramite piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Sono disciplinate dagli articoli nn. 24-25-26-27 delle NTA), sede stradale (area vincolata ad esproprio per destinazione pubblica).

F) Sulla base delle informazioni assunte dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano, l'immobile, edificato in data anteriore al 1967, è stato ristrutturato con le seguenti autorizzazioni (Allegato n. 36):

- Concessione edilizia n. 2248 del 31/10/1985 per demolizione e rifacimento tetto e modifiche interne fabbricato residenziale;

- Permesso di costruire n. 5970/2007 del 19/02/2008 per ristrutturazione e consolidamento di fabbricato di civile abitazione composto da n. 2 unità abitative, causa danni sismici del 26/09/1997 e successivi;

- Permesso di costruire n. 7909/2009 del 26/05/2009 per ristrutturazione e consolidamento di fabbricato di civile abitazione composto da n. 2 unità abitative, causa danni sismici del 26/09/1997 e successivi; nuovo permesso di costruire per lavori non iniziati nei termini.

- SCIA n. 16709/2020 trasmessa via pec in data 20/03/2020 ed acquisita al protocollo con nota n. 6371 per variante architettonica.

Secondo quanto riportato nella comunicazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria del prot. n. 184/2022 del 11/01/2022, gli immobili in oggetto sono porzione del bene "Castello di Spina" tutelato con decreto del 06/07/2015 (Allegato n. 34).



G) Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è così classificata:

- Particelle nn. 24-191: zona DCR (aree prossime agli insediamenti delle frazioni con carattere prevalentemente artigianale. Sono disciplinate dagli articoli nn. 38-40 delle NTA) , zona VRi (aree di rispetto infrastrutturale disciplinate dall'art. 52 delle NTA), sede stradale;

- Particella n. 142: zona DCR, zona VRi;

- Particelle nn. 184-192: zona DCR, zona VRi, sede stradale, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata ad elevata;

- Particella n. 193: zona DCR.

Per maggiore dettaglio si invia al certificato allegato.

H) A seguito della richiesta di accesso atti presentata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano, per l'immobile in oggetto sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni (Allegato n. 37):

- Concessione di eseguire attività edilizia n. 598 del 21/09/1977 per intonacatura esterna;

- Concessione in sanatoria n. 751/95 del 10/07/1995 per realizzazione di ripostiglio in assenza di licenza edilizia;

- Certificato di agibilità n. 14-61/06 del 04/02/2006 relativo all'annesso ad uso ripostiglio.

Essendo il fabbricato inagibile non è stato possibile accedere al suo interno; inoltre non è stata reperita alcuna tavola di progetto relativamente all'edificio principale. Per i suddetti motivi, nulla si può riferire circa la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, se non che l'esterno è corrispondente ai



progetti allegati alla concessione in sanatoria n. 751/95. Quanto all'annesso agricolo posto sul retro dell'abitazione, è conforme alle planimetrie catastali; nulla si può esprimere circa la regolarità urbanistica in quanto non sono stati reperiti precedenti edilizi.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è classificata come: "Area di particolare interesse agricolo", "fascia di rispetto stradale". L'area è classificata come area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata.

I) Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è così classificata:

- Particella n. 32: area di particolare interesse agricolo, Zona Eb, fascia di rispetto stradale;
- Particella n. 33: zona Eb.

Tutta l'area è inoltre classificata come area esondabile ricadente in fascia A e area con vulnerabilità da inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata.

L) Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è così classificata:

- Foglio n. 47 Particelle nn. 65-74: aree di particolare interesse agricolo, zona Rfl, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata;
- Foglio n. 47 Particelle nn. 79-81: aree di particolare interesse agricolo, fascia



di rispetto stradale, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata;

- Foglio n. 59 Particelle nn. 21-23-25-27: aree di particolare interesse agricolo, zona Eb, fascia di rispetto stradale, area esondabile ricadente in fascia A, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata;

- Foglio n. 59 Particelle nn. 22-24-26: zona Eb, area esondabile ricadente in fascia A, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata.

Per maggiore dettaglio si invia al certificato allegato.

M) A seguito della richiesta di accesso atti presentata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano, per l'immobile in oggetto non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione. L'edificazione risale comunque ad un periodo antecedente al 1967, stante la planimetria catastale risalente al 1940.

Essendo il fabbricato pericolante, non è stato possibile accedere al suo interno; pertanto nulla si può riferire circa la regolarità catastale dell'immobile.

Secondo quanto riportato nella comunicazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria del prot. n. 184/2022 del 11/01/2022, l'immobile identificato con la p.lla 15 del foglio 59 corrisponde al "Mulino dell'Osteria", bene vincolato con decreto ministeriale del 16/01/2002 (Allegato n. 34).

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è classificata come Zona VR (ambiti di consolidamento



di parte del sistema insediativo rurale al fine di far evolvere tali ambiti verso forme strutturate di villaggio rurale, disciplinati dall'art. 25 bis delle NTA), area esondabile ricadente in fascia A e area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata.

N) Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è così classificata:

- Particella n. 19: area di particolare interesse agricolo, zona EB, fascia di rispetto stradale, area esondabile ricadente in fascia A, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata;

- Particelle nn. 20-40-41: zona EB, area esondabile ricadente in fascia A, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata;

- Particelle nn. 42-67: area di particolare interesse agricolo, zona EB, area esondabile ricadente in fascia A, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata.

O) A seguito della richiesta di accesso atti presentata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano, per l'immobile in oggetto sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni edilizie (Allegato n. 38):

- Concessione di eseguire attività edilizia pratica n. 555 del 10/04/1978 per sistemazione ed ammodernamento casa colonica;

- Concessione edilizia pratica edilizia n. 1569 del 19/12/1979 per variante ampliamento casa di abitazione;

- Concessione edilizia pratica n. 74 del 29/01/1983 per ampliamento fabbricato colonico/variante (n. 555/78 - n. 1569/79);

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1523 del 08/05/1995 per costruzione



annesso in assenza di licenza edilizia.

Trattandosi di fabbricato ancora in corso di costruzione, per l'ultimazione dei lavori sarà necessario richiedere un nuovo titolo abilitativo.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è così classificata:

- Particella n. 79 del foglio n. 46: zona EC, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata;

- Particella n. 47 del foglio n. 47: zona EC;

-Particella n. 90 del foglio n. 47: area di particolare interesse agricolo, fascia di rispetto stradale, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata;

- Particelle nn. 86-98-99-121-122-123-419-423-424-425-427-429-450-452 del foglio n. 47: area di particolare interesse agricolo, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata;

- Particella n. 463 del foglio n. 47: area di particolare interesse agricolo, zona EB, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata;

- Particella n. 464 del foglio n. 47: fascia di rispetto stradale, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata.

P) A seguito della richiesta di accesso atti presentata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano, per l'immobile in oggetto non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione. L'edificazione risale comunque ad un periodo antecedente al 1967, stante la planimetria catastale risalente al 1940.

A seguito del sopralluogo effettuato, l'edificio è risultato conforme alle



planimetrie catastali.

Si segnala che il fabbricato ricade all'interno della part. n. 89, di altra proprietà, e non vi è corrispondenza tra il Catasto Fabbricati ed il Catasto Terreni. Per regolarizzare tale incongruenza sarà necessario effettuare una ricognizione catastale tramite un Notaio, congiuntamente al proprietario della part. n. 89, al fine di attribuire la proprietà dell'area di sedime del fabbricato ai sig.ri Bianchini Remo e Bianchini Ivano. Dal punto di vista catastale sarà quindi necessario effettuare il frazionamento del terreno e l'inserimento in mappa del fabbricato.

Q) A seguito della richiesta di accesso atti presentata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsciano, per l'immobile in oggetto è stata rinvenuta la seguente autorizzazione (Allegato n. 39):

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 100 del 03/07/1964 per ampliamento di casa colonica.

Si è inoltre rinvenuta istanza per rilascio di concessione in sanatoria condono edilizio n. 1193 del 30/04/1986 prot. 7665 a nome di Bianchini Nello, relativa ad un ampliamento, a tutt'oggi non accolta in quanto l'ampliamento in oggetto ricade su terreno adiacente di proprietà di terzi. Dal confronto avuto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune è emerso che sarà necessario procedere all'acquisto della porzione in ampliamento e solo successivamente presentare un'istanza di riesame in autotutela per riaprire il condono; il sottoscritto, consultato anche un Notaio di propria fiducia, ha potuto accertare che l'acquisizione del terreno e conseguentemente della porzione di fabbricato in ampliamento edificato sullo stesso potrebbe avvenire ai sensi dell'art. 938 del Codice civile (*accessione invertita*) o tramite altra



forma giuridica ritenuta valida dal G.E.

Quanto alla regolarità catastale, lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali ad eccezione di alcune modifiche riguardanti gli spazi interni.

Si segnala che i vani adibiti a cucina non sono rappresentati nella planimetria catastale del sub 2, in quanto ricadenti sulla particella limitrofa identificata con il n. 373. Per la regolarizzazione di tale incongruenza il sottoscritto ritiene che sia necessario procedere ad una ricognizione catastale da effettuarsi tramite un Notaio. Successivamente sarà necessario procedere alla presentazione della planimetria catastale aggiornata.

Per quanto riguarda invece la porzione in ampliamento, di cui alla domanda di condono sopra citata, si evidenzia che una parte ricade sulla part. n. 53 ed è regolarmente accatastata, mentre l'altra porzione ricade sulla part. n. 305 di proprietà di terzi ed è accatastata a loro nome. Tra le due porzioni è stato definito un confine virtuale. Successivamente alla regolarizzazione urbanistica, sarà necessario presentare una nuova scheda catastale.

Quanto all'annesso identificato con la part. n. 105, lo stesso risulta ancora accatastato come fabbricato rurale al catasto terreni; sarà necessario pertanto procedere all'accatastamento dello stesso al Catasto Fabbricati.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 165/2021 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 29/12/2021 (Allegato n. 32), l'area in oggetto è così classificata:

- Particelle nn. 53-105 del foglio n. 46: zona VR, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata;

- Particella n. 10 del foglio n. 59: zona VR, area esondabile ricadente in fascia



A, area con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da molto elevata a elevata.

▪ **Certificazione di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati:**

Come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Todi in data 04/01/2022, il sig. [REDACTED] in data 30/08/1975 in Todi ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] (Allegato n. 40).

▪ **Esistenza di diritti demaniali o usi civici:**

Dagli accertamenti effettuati, non risultano diritti demaniali o usi civici sui compendi immobiliari oggetto della presente procedura.

▪ **Formazione dei lotti:**

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, il C.T.U. ritiene opportuno proporre la vendita in n. 15 lotti, e precisamente:

Lotto n. 1: diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà di terreni ubicati in Comune di Todi, Loc. Stazione di Ponte Rio, di superficie complessiva pari a mq 26.922, suddivisi in due corpi fondiari con destinazione in parte edificabile ed in parte agricola.

Lotto n. 2: diritti di piena proprietà di fabbricato indipendente in corso di ristrutturazione, destinato a magazzino, elevato su tre piani fuori terra oltre a rata di corte pertinenziale esclusiva, ubicato in Comune di Marsciano, Fraz. Spina Via Vittorio Emanuele n. 3.

Lotto n. 3: diritti di piena proprietà di terreni in parte edificabili, ubicati in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, di superficie complessiva pari a 47.479



mq.

Lotto n. 4: diritti di piena proprietà di fabbricato indipendente destinato in parte ad abitazione ed in parte a magazzini, elevato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre a corte pertinenziale esclusiva, ubicato in Comune di Marsciano, Fraz. Spina Via Vittorio Emanuele n. 1.

Lotto n. 5: diritti di piena proprietà di fabbricato indipendente destinato in parte ad abitazione ed in parte a magazzini, elevato su due piani fuori terra, oltre a corte pertinenziale esclusiva, ubicato in Comune di Marsciano, Fraz. Spina Via Vittorio Emanuele.

Lotto n. 6: diritti di piena proprietà di abitazione in corso di ristrutturazione, elevata su quattro piani fuori terra, ubicata in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, Via Roma.

Lotto n. 7: diritti di piena proprietà di terreni edificabili, ubicati in Comune di Marsciano, Fraz. San Biagio della Valle, di superficie complessiva pari a 29.070 mq.

Lotto n. 8: diritti di piena proprietà di fabbricato cielo terra collabente, elevato su tre piani fuori terra, oltre ad annessi, rata di corte pertinenziale esclusiva e terreno agricolo circostante di superficie pari a 5.130 mq circa, ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria n. 75.

Lotto n. 9: diritti di piena proprietà di terreno agricolo di superficie pari a 10.800 mq, ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria.

Lotto n. 10: diritti di piena proprietà di terreni agricoli di superficie complessiva pari a 40.805 mq, ubicati in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria.

Lotto n. 11: diritti di 3/20 della piena proprietà di porzione di fabbricato al



piano terra, un tempo destinato a molino ad acqua, oltre a diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà su altra porzione al piano primo, destinata ad abitazione. Sono inoltre compresi diritti di $\frac{3}{20}$ della piena proprietà su corte pertinenziale e rate di terreno adiacenti di superficie complessiva pari a 880 mq circa, il tutto ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria n. 74.

Lotto n. 12: diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di terreni agricoli di superficie complessiva pari a 20.720 mq circa, il tutto ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria.

Lotto n. 13: diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di porzione di fabbricato in corso di costruzione, elevato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre ad annesso agricolo e terreni agricoli, per una superficie complessiva tra coperto e scoperto pari a 11.430 mq circa, il tutto ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria.

Lotto n. 14: diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di fabbricato elevato su un unico piano terra, di superficie pari a 42 mq circa, il tutto ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria n. 9.

Lotto n. 15: diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo, elevato su tre piani fuori terra, oltre ad annesso agricolo, corti pertinenziali e terreno agricolo di superficie pari a 250 mq circa, il tutto ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria n. 66.

Descrizione analitica dei beni:

LOTTO N. 1

Il lotto n. 1 è costituito da diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà su terreni ubicati in Comune di Todi, Loc. Stazione di Ponte Rio, di superficie complessiva pari a mq 26.922, suddivisi in due corpi fondiari con destinazione in parte



edificabile ed in parte agricola.

Trattandosi di quota indivisa pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà, è indispensabile determinare se i beni posseggano o meno i requisiti di comoda divisibilità.

Nella fattispecie, considerate la destinazione urbanistica dei terreni e le loro caratteristiche morfologiche ed in relazione alle quote spettanti ai singoli comproprietari, si ritiene che non si possa procedere ad una loro suddivisione in porzioni senza pregiudicarne il valore.

I terreni sono così censiti al C.T. del Comune di Todi:

Foglio 74 – p.lla 27 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 8.490 mq –
R.D. € 46,04 – R.A. € 41,65

Foglio 74 – p.lla 36 – Qualità bosco misto – Classe 2 – Superficie 1.910 mq –
R.D. € 1,58 – R.A. € 0,49

Foglio 74 – p.lla 333 – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 11.585 mq –
R.D. € 9,57 – R.A. € 5,38

Foglio 74 – p.lla 335 – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 1.637 mq –
R.D. € 1,35 – R.A. € 0,76

Foglio 74 – p.lla 337 – Qualità pascolo – Classe 1 – Superficie 3.300 mq –
R.D. € 2,73 – R.A. € 1,53

Il compendio è ubicato in zona agricola ed è facilmente raggiungibile dall'uscita della E45 per Todi, dalla quale dista circa 1,5 km.

I terreni sono rappresentati da due corpi separati tra loro dal Fosso Rio, rispettivamente di superficie pari a mq 8.490 e mq 18.432. Il primo appezzamento è raggiungibile dalla SS 79bis che immette nella strada vicinale confinante ed è rappresentato da un terreno seminativo pianeggiante di forma pressoché regolare; l'altro corpo è raggiungibile da Ponte Rio percorrendo la



strada che costeggia la E45 per circa 1,5 km; presenta forma irregolare e pendenze variabili. Allo stato attuale circa 8.000 mq sono rappresentati da terreno coltivabile, mentre la restante parte è occupata da vegetazione spontanea arborea ed arbustiva.

La porzione edificabile (parte della particella n. 333), come indicato nell'elaborato P.O.3.1. codice STP A020 PRG parte operativa, ha una SUL totale pari a 2.548 mq e ricade in ambito ad attuazione indiretta. Per maggiore dettaglio si rinvia alla scheda allegata (Allegato n. 41).

LOTTO N. 2

Il lotto n. 2 è costituito da un fabbricato indipendente in corso di ristrutturazione, destinato a magazzino ed elevato su tre piani fuori terra, oltre a corte pertinenziale esclusiva di superficie pari a 125 mq, ubicato in Comune di Marsciano, Fraz. Spina Via Vittorio Emanuele n. 3.

Il tutto così censito al C.F. del Comune di Marsciano:

**Foglio 48 – p.lla 1318 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 424 mq –
Sup. catastale 547 mq – Rendita € 1.204,38**

Al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 48 – p.lla 1318 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 360 mq

L'immobile è ubicato in prossimità del nucleo storico della frazione di Spina, distante circa 8 km dal centro di Marsciano. Vi si accede direttamente dalla pubblica via; sul lato sud è presente una piccola corte esclusiva di 125 mq sulla quale affaccia il fabbricato adiacente.

L'edificio è costruito con struttura portante in muratura mista e presenta facciate in parte in pietra a vista ed in parte intonacate; il tetto è a falde inclinate. Il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione negli



anni '80 e ad oggi si presenta ancora allo stato grezzo; rimangono ancora da realizzare i pavimenti, gli impianti, la posa in opera degli infissi e quant'altro necessario per rendere l'immobile fruibile in base alla sua destinazione.

La superficie del fabbricato è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

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

Considerando la superficie della loggia al 30% e quella della corte al 10%, si ha una **superficie commerciale** pari a **mq 556 circa** (Allegato n. 42 – planimetria catastale).

LOTTO N. 3

Il lotto n. 3 è costituito da terreni ubicati in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, di superficie complessiva pari a mq 47.479, posti nelle immediate vicinanze del nucleo storico e confinanti con le zone di espansione residenziale della frazione.

I terreni sono così censiti al C.T. del Comune di Marsciano:

Foglio 48 – p.lla 1 – Porz. AA – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie

36.524 mq – R.D. € 198,06 – R.A. € 179,20

Porz. AB – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie 80 mq – R.D. € 0,23 –



R.A. € 0,12

Foglio 48 – p.lla 9 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 2.430 mq –

R.D. € 13,18 – R.A. € 11,92

Foglio 48 – p.lla 168 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 7.110 mq –

R.D. € 31,21 – R.A. € 33,05

Foglio 48 – p.lla 282 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 115 mq –

R.D. € 0,50 – R.A. € 0,53

Foglio 48 – p.lla 284 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 65 mq –

R.D. € 0,29 – R.A. € 0,30

Foglio 48 – p.lla 315 – Qualità seminativo arb. – Classe 2 – Superficie 225

mq – R.D. € 1,28 – R.A. € 1,05

Foglio 48 – p.lla 318 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 500 mq –

R.D. € 2,19 – R.A. € 2,32

Foglio 48 – p.lla 351 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 200 mq –

R.D. € 1,08 – R.A. € 0,98

Foglio 48 – p.lla 352 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 50 mq –

R.D. € 0,22 – R.A. € 0,23

Foglio 48 – p.lla 375 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 30 mq –

R.D. € 0,13 – R.A. € 0,14

Foglio 48 – p.lla 378 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 150 mq –

R.D. € 0,81 – R.A. € 0,74

I terreni sono rappresentati da un unico corpo di forma irregolare; allo stato attuale si presentano prevalentemente coltivati a seminativo e lungo le fasce perimetrali sono presenti viali alberati di importanza storica (pini e cipressi).

Allo stato attuale l'accesso si ha da Via Vittorio Emanuele. I terreni si



presentano pressoché pianeggianti, relativamente alla part. n. 1, e leggermente declivi per la restante parte. La porzione edificabile classificata come “Zona Cla” ha una superficie pari a mq 12.500 circa mentre l’area classificata come “Zona C1” ha una superficie pari a mq 10.250 circa (Allegato n. 43). La restante porzione è per la maggior parte classificata come “Zona VRa” ed in minor parte come “Zona fva”, oltre a porzioni classificate come già precedentemente esposto, ma di superfici trascurabili.

LOTTO N. 4

Il lotto n. 4 è costituito da un fabbricato indipendente destinato in parte ad abitazione ed in parte a magazzini, elevato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre a corte pertinenziale esclusiva di superficie pari a 2.500 mq circa (da definire a seguito di frazionamento catastale), il tutto ubicato in Comune di Marsciano, Fraz. Spina Via Vittorio Emanuele n. 1.

Il fabbricato è così censito al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 48 – p.lla 16 sub 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 10 vani –
Sup. catastale 184 mq – Rendita € 433,82

Foglio 48 – p.lla 16 sub 1 – Categoria D/10 – Rendita € 3.060,00

La corte è così censita al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 48 – p.lla 327 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 506 mq –
R.D. € 2,74 – R.A. € 2,48

Foglio 48 – p.lla 328 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 50 mq –
R.D. € 0,27 – R.A. € 0,25

Foglio 48 – p.lla 16 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 1.270 mq

Foglio 48 – p.lla 336 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 2.790 mq –
R.D. € 15,13 – R.A. € 13,69



Si segnala che le particelle n. 16 e n. 336 allo stato attuale sono accessibili e fruibili sia dal fabbricato ricadente sulla part. n. 16 sia da quello adiacente, identificato con la part. n. 1319; sarà necessario provvedere al frazionamento catastale delle suddette due particelle per dotare ciascun fabbricato di una corte pertinenziale esclusiva.

Si evidenzia che all'interno della corte ricadono le part. nn. 392 e 15, catastalmente intestate a ENEL Ente Nazionale per l'Energia Elettrica; inoltre una piccola rata di terreno facente parte del giardino e identificata con la part. n. 337 è catastalmente intestata a Bartoli Aldo, non essendo stata inclusa nell'atto di provenienza dell'intero compendio. Le sopra dette particelle, non essendo di proprietà degli esecutati, non sono state pignorate e non saranno pertanto oggetto di vendita.

L'immobile è ubicato in prossimità del nucleo storico della frazione di Spina, distante circa 8 km dal centro di Marsciano. La proprietà è provvista di n. 3 accessi carrabili su Via Vittorio Emanuele, tutti provvisti di cancello metallico ad apertura manuale. La corte pertinenziale è rappresentata da un giardino all'italiana, sottoposto a vincolo come già sopra indicato.

Trattasi di un edificio il cui nucleo originario risale al 1500-1600, inizialmente rappresentato da una chiesa a pianta rettangolare con abside e successivamente oggetto di interventi di ampliamento che lo hanno portato all'attuale configurazione. L'edificio è costruito con struttura portante in muratura mista e presenta facciate intonacate e tinteggiate; il tetto è a falde inclinate. Il fabbricato è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione, che in alcune porzioni devono essere ancora ultimati (piano seminterrato e parte del piano terra). Il fabbricato è così suddiviso (Allegato n. 44 - elaborato



planimetrico, elenco sub e planimetrie catastali):

- Piano seminterrato: catastalmente destinato a magazzino, allo stato attuale si presenta in corso di ristrutturazione ed ancora allo stato grezzo; si segnalano importanti problematiche relative ad infiltrazioni di acqua di risalita.

- Piano terra: catastalmente destinato a magazzino, è suddiviso in tre vani principali, più accessori e servizi. La porzione est del piano è in corso di ristrutturazione; la parte centrale presenta pavimenti in gres e soffitto con travi in legno a vista, mentre la parte ad ovest, adibita a soggiorno-cucina, è provvista di pavimento in cotto e soffitto con travi in legno a vista. Sono presenti finestre in legno provviste di inferriate e porte interne ed esterne in legno.

- Piano intermedio: è rappresentato da un piccolo vano destinato a magazzino.

- Piano primo: catastalmente è destinato solo in parte ad abitazione ed in parte a magazzini; durante il sopralluogo si è appurato invece che il piano primo è interamente ad uso abitativo, come previsto nell'ultimo progetto approvato.

L'appartamento è raggiungibile tramite scala interna in muratura ed è suddiviso in cucina-pranzo, corridoi, ampio soggiorno, tre camere, due studi, lavanderia, tre bagni. Quanto alle finiture, sono presenti: pareti tinteggiate, soffitti in parte con travi in legno a vista, pavimenti in parte in gres porcellanato ed in parte in parquet, pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica; le finestre sono in legno, provviste di vetri termoacustici e persiane in metallo; il portoncino d'ingresso è blindato e le porte interne sono in legno.

Dalla cucina, tramite scale interne in muratura, si accede ad un locale ad uso soffitta, dal quale si ha accesso ad un terrazzo a tasca realizzato sulla



copertura. Tale terrazzo, come detto in precedenza, è stato realizzato senza i necessari titoli abilitativi e non è sanabile, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi ante operam.

Il fabbricato è provvisto dell'impianto elettrico e di quello idrico-sanitario; l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a metano, di climatizzazione tramite split a parete e di impianto di allarme.

La superficie del fabbricato è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

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

Considerando la superficie del piano seminterrato e della soffitta al 50%, la superficie del piano terra al 60% e quella della corte al 10%, si ha una **superficie commerciale pari a mq 905 circa.**

Si segnala che sul fabbricato sono presenti evidenti fessurazioni sui paramenti murari, sia all'interno che all'esterno. Per stabilire la gravità delle lesioni è necessaria un'indagine geologica e strutturale effettuata da professionisti, anche al fine di stabilire quale sia l'intervento migliore per la risoluzione delle problematiche riscontrate e determinarne i relativi costi.

LOTTO N.5



Il lotto n. 5 è costituito da un fabbricato indipendente destinato in parte ad abitazione ed in parte a magazzini, elevato su due piani fuori terra, oltre a corte pertinenziale esclusiva di superficie pari a 2.200 mq circa (da definire a seguito di frazionamento catastale), il tutto ubicato in Comune di Marsciano, Fraz. Spina Via Vittorio Emanuele.

Il fabbricato è così censito al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 48 – p.lla 1319 sub 1 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 140 mq – Sup. catastale 178 mq – Rendita € 216,91

Foglio 48 – p.lla 1319 sub 2 – Categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 7,5 vani – Sup. catastale 214 mq – Rendita € 697,22

La corte è così censita al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 48 – p.lla 22 – Qualità/Classe Area rurale – Superficie 65 mq

Foglio 48 – p.lla 333 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 105 mq – R.D. € 0,57 – R.A. € 0,52

Foglio 48 – p.lla 334 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 105 mq – R.D. € 0,57 – R.A. € 0,52

Foglio 48 – p.lla 335 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 30 mq – R.D. € 0,16 – R.A. € 0,15

Foglio 48 – p.lla 346 – Qualità/Classe Area rurale – Superficie 100 mq

Foglio 48 – p.lla 347 – Qualità seminativo arb. – Classe 2 – Superficie 55 mq – R.D. € 0,31 – R.A. € 0,26

Foglio 48 – p.lla 348 – Qualità seminativo arb. – Classe 2 – Superficie 8 mq – R.D. € 0,05 – R.A. € 0,04

Foglio 48 – p.lla 1319 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 350 mq

Foglio 48 – p.lla 16 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 1.270 mq



Foglio 48 – p.lla 336 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 2.790 mq –

R.D. € 15,13 – R.A. € 13,69

Si segnala che le particelle n. 16 e n. 336 allo stato attuale sono accessibili e fruibili sia dal fabbricato ricadente sulla part. n. 16 sia da quello identificato con la part. n. 1319; sarà necessario provvedere al frazionamento catastale delle suddette due particelle per dotare ciascun fabbricato di una corte pertinenziale esclusiva.

L'immobile è ubicato in prossimità del nucleo storico della frazione di Spina, distante circa 8 km dal centro di Marsciano. La proprietà è provvista di n. 2 accessi carrabili su Via Vittorio Emanuele, provvisti di cancello metallico ad apertura manuale, ed uno su Via Matteo Spinelli. La corte pertinenziale è rappresentata da un giardino all'italiana, sottoposto a vincolo come già sopra indicato.

Trattasi di un edificio di remota edificazione, costruito con struttura portante in pietra; presenta facciate con pietra a vista e tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi. Il fabbricato è stato oggetto di recenti interventi di ristrutturazione ed è così suddiviso (Allegato n. 45 – elaborato planimetrico, elenco sub e planimetrie catastali):

- Piano terra: catastalmente destinato a rimessa, è suddiviso in n. 4 locali oltre a disimpegno, bagno e ripostiglio. Sono presenti pareti tinteggiate, soffitti con travi in legno a vista, pavimenti in gres, pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica, finestre in metallo provviste di vetri termoacustici e porte interne in legno. Al piano terra è inoltre presente l'ingresso dell'abitazione posta al piano primo ed i locali tecnici al suo servizio, allocati in un corpo di fabbrica posto in aderenza a quello principale.



- Piano primo: catastalmente destinato ad abitazione, è raggiungibile tramite scala interna in muratura ed è suddiviso in corridoio, cucina, pranzo-soggiorno, n. 3 camere, n. 3 bagni e terrazzo. Quanto alle finiture, sono presenti: pareti tinteggiate, soffitti con travi in legno a vista, pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica; le finestre sono in metallo, provviste di vetri termoacustici e persiane in metallo; il portoncino d'ingresso è in legno e vetro e le porte interne sono in legno.

Il fabbricato è provvisto dell'impianto elettrico e di quello idrico-sanitario; l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento, di climatizzazione tramite split a parete e di impianto di allarme.

La superficie del fabbricato è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

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

Considerando la superficie del piano terra al 60%, le superfici del locale tecnico, del portico antistante lo stesso e della terrazza al 30 % e la superficie della corte al 10%, si ha una **superficie commerciale pari a mq 500 circa.**

LOTTO N. 6

Il lotto n. 6 è costituito da un'abitazione in corso di ristrutturazione, elevata su



quattro piani fuori terra, ubicata in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, Via Roma, facente parte del nucleo storico della frazione.

L'unità immobiliare è così censita al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 48 – p.lla 60 sub 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani

– Rendita € 195,22

Foglio 48 – p.lla 61 sub 1 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 32 mq –

Sup. catastale mq 43 – Rendita € 90,90

Foglio 48 – p.lla 61 sub 2 – Categoria unità collabenti

L'immobile è ubicato nel centro storico della frazione di Spina, distante circa 8 km dal centro di Marsciano. L'edificio è costruito con muratura di pietrame e presenta facciate in pietra a vista, ad eccezione del terzo piano con facciate intonacate; il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in tegole e coppi.

L'abitazione si eleva su quattro piani fuori terra; il piano terra è destinato a magazzino ed è accessibile tramite portoncino in legno direttamente dalla pubblica via; tramite scala esterna in muratura si accede al piano primo, suddiviso internamente in ingresso-pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio. Il piano secondo, raggiungibile tramite scala interna ancora da realizzare, è suddiviso in corridoio, n. 2 camere e n. 2 bagni; il piano terzo ospiterà una camera con bagno (Allegato n. 46 – planimetrie catastali).

L'intero fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione ad oggi non ancora ultimati; sono presenti solai in legno con travi a vista e piastrelle, pavimenti in cotto solo al piano terra, finestre in legno provviste di scuri interni in legno. Restano da realizzare gli impianti, la posa in opera di pavimenti e rivestimenti e delle porte interne.

La superficie del fabbricato è stata rilevata a seguito delle misurazioni



effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

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

Considerando la superficie del magazzino al 50%, si ha una **superficie commerciale pari a mq 229 circa.**

LOTTO N. 7

Il lotto n. 7 è costituito da terreni edificabili ubicati in Comune di Marsciano, Fraz. San Biagio della Valle, di superficie complessiva pari a mq 29.070, posti lungo Strada Settevalli, in corrispondenza del bivio per il centro abitato della frazione.

I terreni sono così censiti al C.T. del Comune di Marsciano:

Foglio 19 – p.lla 24 – Qualità seminativo arborato – Classe 3 – Superficie 9.440 mq – R.D. € 43,88 – R.A. € 39,00

Foglio 19 – p.lla 142 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 3.920 mq – R.D. € 17,21 – R.A. € 18,22

Foglio 19 – p.lla 191 – Qualità seminativo arborato – Classe 3 – Superficie 3.810 mq – R.D. € 17,71 – R.A. € 15,74

Foglio 19 – p.lla 193 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 3.630 mq – R.D. € 15,94 – R.A. € 16,87



Foglio 19 – p.lla 184 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 2.410 mq –

R.D. € 10,58 – R.A. € 11,20

Foglio 19 – p.lla 192 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 5.860 mq –

R.D. € 25,72 – R.A. € 27,24

I terreni sono rappresentati da un unico corpo di forma pressoché regolare, in lieve pendenza, con esposizione verso nord; allo stato attuale si presentano coltivati a seminativo.

I terreni hanno destinazione urbanistica prevalente “DCR”, per una superficie pari a mq 22.760 circa. La restante porzione ha destinazione “VRi” e sede stradale (Allegato n. 47 – estratto del PRG).

LOTTO N. 8

Il lotto n. 8 è costituito da un fabbricato cielo terra inagibile, elevato su tre piani fuori terra oltre ad annessi (Allegato n. 48 – planimetria catastale), rata di corte pertinenziale esclusiva e terreno agricolo circostante di superficie pari a 5.130 mq circa, ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria n. 75

Il fabbricato è così censito al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 47 – p.lla 83 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 8,5 vani – Sup. catastale 170 mq – Rendita € 570,68

Il fabbricato ricade sull’area così censita al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 47 – p.lla 83 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 940 mq

Il terreno agricolo circostante è così censito al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 47 – p.lla 82 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie 5.130 mq – R.D. € 29,14 – R.A. € 23,84

L’immobile è ubicato lungo la SP 340, in zona agricola e dista circa 2 km dalla frazione di Spina. La proprietà è accessibile direttamente dalla via



pubblica. L'edificio è costruito con struttura portante in muratura mista e presenta facciate intonacate; il tetto è a falde inclinate. Durante il sopralluogo si è potuto accertare che il fabbricato è inagibile.

La superficie del fabbricato è stata rilevata a seguito delle misurazioni esterne effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

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

Considerando la superficie del forno e del ripostiglio in aderenza al 25% e quella della corte al 10%, si ha una **superficie commerciale** pari a **mq 257 circa**. La tettoia adiacente ha una superficie commerciale complessiva pari a **mq 45 circa**.

Il terreno agricolo adiacente al fabbricato ha accesso diretto dalla pubblica via, è di forma regolare, pianeggiante e coltivato a seminativo.

LOTTO N. 9

Il lotto n. 9 è costituito da un terreno agricolo ubicato in Comune di Marsciano, Voc. Osteria, di superficie complessiva pari a mq 10.800, posto lungo la SP 340.

Il tutto così censito al C.T. del Comune di Marsciano:

Foglio 59 – p.lla 32 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie



10.560 mq – R.D. € 59,99 – R.A. € 49,08

Foglio 59 – p.lla 33 – Qualità bosco alto – Classe 1 – Superficie 240 mq –

R.D. € 0,56 – R.A. € 0,07

Il terreno è rappresentato da un unico corpo di forma regolare e giacitura pianeggiante; allo stato attuale si presenta coltivato a seminativo ed in minima parte occupato da piante arboree ad alto fusto.

LOTTO N. 10

Il lotto n. 10 è costituito da terreni agricoli ubicati in Comune di Marsciano, Voc. Osteria, di superficie complessiva pari a mq 40.805.

Il tutto così censito al C.T. del Comune di Marsciano:

Foglio 47 – p.lla 65 – Porz. AA – Qualità pascolo arborato – Superficie 3.133

mq – R.D. € 4,05 – R.A. € 2,10

Porz. AB – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 7 mq – R.D. € 0,03 –

R.A. € 0,03

Foglio 47 – p.lla 74 – Qualità seminativo arborato – Classe 3 – Superficie

3.000 mq – R.D. € 13,94 – R.A. € 12,39

Foglio 47 – p.lla 79 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 5.930 mq –

R.D. € 32,16 – R.A. € 29,09

Foglio 47 – p.lla 81 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie

6.130 mq – R.D. € 34,82 – R.A. € 28,49

Foglio 59 – p.lla 21 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 1.000 mq –

R.D. € 5,42 – R.A. € 4,91

Foglio 59 – p.lla 22 – Qualità bosco alto – Classe 1 – Superficie 76 mq –

R.D. € 0,18 – R.A. € 0,02

Foglio 59 – p.lla 23 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 760 mq –



R.D. € 4,12 – R.A. € 3,73

Foglio 59 – p.lla 24 – Qualità bosco alto – Classe 1 – Superficie 39 mq –

R.D. € 0,09 – R.A. € 0,01

Foglio 59 – p.lla 25 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 4.190 mq –

R.D. € 22,72 – R.A. € 20,56

Foglio 59 – p.lla 26 – Qualità bosco alto – Classe 1 – Superficie 770 mq –

R.D. € 1,79 – R.A. € 0,24

Foglio 59 – p.lla 27 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie

15.770 mq – R.D. € 89,59 – R.A. € 73,30

I terreni sono articolati su tre corpi adiacenti tra loro separati dalla SP340; hanno giacitura pianeggiante e sono attualmente coltivati a seminativo, ad eccezione della part. n. 65 del foglio n. 47 occupata da bosco e delle particelle nn. 22-24-26 del foglio n. 59 occupate da formazioni arboree.

LOTTO N. 11

Il lotto n. 11 è costituito da diritti pari a $\frac{3}{20}$ della piena proprietà di porzione di fabbricato al piano terra, un tempo destinato a molino ad acqua, oltre a diritti di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà su altra porzione al piano primo, destinata ad abitazione. Sono inoltre compresi diritti di $\frac{3}{20}$ della piena proprietà su corte pertinenziale e rate di terreno adiacenti di superficie complessiva pari a 880 mq circa, il tutto ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria n. 74.

Trattandosi di quote indivise pari a $\frac{1}{4}$ e $\frac{3}{20}$ della piena proprietà, è indispensabile determinare se i beni posseggano o meno i requisiti di comoda divisibilità. Nella fattispecie, considerate le specifiche caratteristiche tecniche dei beni ed in relazione alle quote spettanti ai singoli comproprietari, si ritiene che non si possa procedere ad una loro suddivisione in porzioni tali da



garantire un loro autonomo e libero godimento.

Il fabbricato è così censito al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 59 – p.lla 15 sub 1 – Categoria D/1 – Rendita € 1.112,00

Foglio 59 – p.lla 15 sub 3 – Categoria A/5 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani

– Superficie catastale 109 mq – Rendita € 97,61

Il fabbricato ricade sull'area così censita al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 59 – p.lla 15 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 3.170 mq

Il terreno circostante è così censito al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 59 – p.lla 11 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 220 mq –

R.D. € 1,19 – R.A. € 1,08

Foglio 59 – p.lla 12 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 140 mq –

R.D. € 0,76 – R.A. € 0,69

Foglio 59 – p.lla 16 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 280 mq –

R.D. € 1,52 – R.A. € 1,37

Foglio 59 – p.lla 17 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 240 mq –

R.D. € 1,30 – R.A. € 1,18

Trattasi di fabbricato di remota edificazione, originariamente destinato a molino ad acqua al piano terra, con sovrastante porzione abitativa (Allegato n. 49 – planimetrie catastali). Il fabbricato presenta le caratteristiche edilizie tipiche del territorio rurale; è realizzato in muratura di pietrame e si eleva su due piani fuori terra sovrastati da una caratteristica torretta. Al di sotto dello stesso scorre un corso d'acqua, derivazione del torrente Nestore. Allo stato attuale il fabbricato versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e necessita di radicali interventi di ristrutturazione e consolidamento.



La superficie del fabbricato è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

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

La **superficie commerciale** della porzione con destinazione abitativa è pari a **mq 110 circa**, quella del piano terra destinato a molino è pari a **mq 200 circa**.

La corte ed i terreni circostanti si presentano come aree inerbite, con presenza di essenze arboree ed arbustive spontanee. Sulla part. n. 12 insiste un manufatto in lamiera.

LOTTO N. 12

Il lotto n. 12 è costituito da diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà di terreni agricoli ubicati in Comune di Marsciano, Voc. Osteria, di superficie complessiva pari a mq 20.720.

Trattandosi di quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, il sottoscritto propone la suddivisione dei terreni in due porzioni di pari superficie e pari valore, come da ipotesi di frazionamento allegata (Allegato n. 54).

I terreni sono così censiti al C.T. del Comune di Marsciano:

Foglio 59 – p.lla 19 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 2.480 mq – R.D. € 13,45 – R.A. € 12,17



Foglio 59 – p.lla 20 – Qualità bosco alto – Classe 1 – Superficie 280 mq –

R.D. € 0,65 – R.A. € 0,09

Foglio 59 – p.lla 40 – Qualità bosco alto – Classe 1 – Superficie 920 mq –

R.D. € 2,14 – R.A. € 0,29

Foglio 59 – p.lla 41 – Porz. AA – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie

759 mq – R.D. € 4,12 – R.A. € 3,72

Porz. AB – Qualità pascolo arborato – Superficie 981 mq – R.D. € 1,27 –

R.A. € 0,66

Foglio 59 – p.lla 42 – Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 2.390 mq –

R.D. € 12,96 – R.A. € 11,73

Foglio 59 – p.lla 67 – Qualità seminativo arborato – Classe 2 – Superficie

12.910 mq – R.D. € 73,34 – R.A. € 60,01

I terreni sono articolati su due corpi adiacenti tra loro separati dal corso

d'acqua derivazione del torrente Nestore; hanno giacitura pianeggiante e sono

attualmente coltivati a seminativo, ad eccezione delle particelle nn. 20 e 41

occupate in parte da formazioni arboree.

LOTTO N. 13

Il lotto n. 13 è costituito da una porzione di fabbricato in corso di costruzione,

elevato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, oltre ad un annesso

agricolo e terreni agricoli, per una superficie complessiva tra coperto e

scoperto pari a 11.430 mq circa, il tutto ubicato in Comune di Marsciano,

Vocabolo Osteria.

Trattandosi di quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, è indispensabile

determinare se i beni posseggano o meno i requisiti di comoda divisibilità.

Nella fattispecie, considerate le specifiche caratteristiche del fabbricato e dei



terreni pertinenziali, si ritiene che non si possa procedere ad una loro suddivisione in porzioni tali da garantire un loro autonomo e libero godimento.

L'abitazione è così censita al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 47 – p.lla 450 – Categoria in corso di costruzione

Foglio 47 – p.lla 121 – Categoria C/2 – Classe 4 – Consistenza 27 mq – Sup. catastale 35 mq – Rendita € 105,98

L'annesso è così censito al C.F. del medesimo Comune:

Foglio 47 – p.lla 464 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 47 mq – Rendita € 60,68

I fabbricati ricadono su aree così censite:

Foglio 47 – p.lla 450 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 133 mq

Foglio 47 – p.lla 121 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 70 mq

Foglio 47 – p.lla 464 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 47 mq

Il terreno agricolo circostante è così censito al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 47 – p.lla 47 – Qualità uliveto – Classe 2 – Superficie 1.670 mq – R.D. € 4,74 – R.A. € 2,59

Foglio 47 – p.lla 90 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 1.380 mq – R.D. € 6,06 – R.A. € 6,41

Foglio 46 – p.lla 79 – Porz. AA – Qualità pascolo – Superficie 5 mq – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01

Porz. AB – Qualità pascolo arborato – Superficie 985 mq – R.D. € 1,27 – R.A. € 0,66

Foglio 47 – p.lla 86 – Qualità fabbricato rurale – Superficie 51 mq

Foglio 47 – p.lla 99 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 70 mq –



R.D. € 0,31 – R.A. € 0,33

Foglio 47 – p.lla 123 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 7 mq –

R.D. € 0,03 – R.A. € 0,03

Foglio 47 – p.lla 419 – Qualità pascolo arborato – Classe U – Superficie 479

mq – R.D. € 0,62 – R.A. € 0,32

Foglio 47 – p.lla 423 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 20 mq –

R.D. € 0,09 – R.A. € 0,09

Foglio 47 – p.lla 424 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 34 mq –

R.D. € 0,15 – R.A. € 0,16

Foglio 47 – p.lla 425 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 13 mq –

R.D. € 0,06 – R.A. € 0,06

Foglio 47 – p.lla 452 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 2.098 mq –

R.D. € 9,21 – R.A. € 9,75

Foglio 47 – p.lla 463 – Qualità vigneto – Classe 2 – Superficie 3.683 mq –

R.D. € 21,87 – R.A. € 16,17

Foglio 47 – p.lla 98 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 514 mq –

R.D. € 2,26 – R.A. € 2,39

Foglio 47 – p.lla 122 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 80 mq –

R.D. € 0,35 – R.A. € 0,37

Foglio 47 – p.lla 427 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 12 mq –

R.D. € 0,05 – R.A. € 0,06

Foglio 47 – p.lla 429 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 79 mq –

R.D. € 0,35 – R.A. € 0,37

Il fabbricato abitativo ha accesso dalla SP340 tramite una strada podereale.

L'edificio è rappresentato da due unità abitative costruite in aderenza; la



porzione oggetto di stima si eleva su due piani fuori terra ed uno seminterrato ed è rappresentata da un nucleo centrale di remota edificazione e porzioni in ampliamento costruite in epoca successiva. Il piano seminterrato è rappresentato da un ampio portico con forma ad L, dal quale si accede all'abitazione; i piani seminterrato e terra hanno destinazione abitativa mentre il piano primo è destinato a soffitta, in base all'ultimo progetto approvato (Allegato n. 50 – elaborato planimetrico, elenco sub e planimetrie catastali). L'edificio è ancora in corso di costruzione, sono ancora da realizzare i pavimenti e rivestimenti, gli impianti tecnologici, la posa in opera delle porte interne ed esterne. La porzione ricadente sulla part. n. 121 è rappresentata da un manufatto in muratura, adibito a rimessa agricola, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

La superficie del fabbricato è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e grafici di progetto).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

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

Considerando le superfici di terrazzi e portico al 30% e le superfici di magazzino e soffitta al 50%, si ha una **superficie commerciale pari a mq 339 circa.**



Sulla part. n. 464 insiste un manufatto in muratura adibito a rimessa agricola, di superficie pari a mq 47 circa, attorno al quale sono state realizzate strutture precarie da rimuovere. Il terreno circostante, facente parte del lotto, è in parte occupato dalla viabilità di accesso, in parte coltivato ad orto familiare e seminativo e per la restante parte occupato da vegetazione arbustiva ed arborea spontanea. La particella n. 47 del foglio n. 47 è rappresentata da una rata di terreno sistemata a gradoni e coltivata ad oliveto con sesto di impianto irregolare e piante disetanee.

LOTTO N. 14

Il lotto n. 14 è costituito da un fabbricato elevato su un unico piano terra, adibito a rimessa, di superficie pari a 42 mq circa, il tutto ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria n. 9.

Trattandosi di quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, è indispensabile determinare se il bene possenga o meno i requisiti di comoda divisibilità.

Nella fattispecie, considerate le ridotte dimensioni del bene e le sue caratteristiche tipologiche, si ritiene che non si possa procedere ad una sua suddivisione in porzioni tali da garantire un loro autonomo e libero godimento, se non a fronte di una spesa eccessiva rispetto al valore complessivo del fabbricato.

L'immobile è così censito al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 47 – p.lla 95 – Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 34 mq – Sup. catastale 41 mq – Rendita € 82,53

Il fabbricato ha accesso direttamente dalla SP340 e confina con la strada di accesso al lotto 13, precedentemente descritto.

L'edificio, di remota edificazione, è realizzato in muratura mista, tetto a falde



inclinate con travi e travicelli in legno e manto di copertura in tegole (Allegato n. 51 – planimetria catastale). Lo stesso versa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

LOTTO N. 15

Il lotto n. 15 è costituito da una porzione di fabbricato abitativo, elevato su tre piani fuori terra, oltre ad annesso agricolo, corti pertinenziali e rata di terreno agricolo di superficie pari a 250 mq, il tutto ubicato in Comune di Marsciano, Vocabolo Osteria n. 66.

L'abitazione è così censita al C.F. del Comune di Marsciano:

Foglio 46 – p.lla 53 sub 3 – Categoria in corso di definizione

Foglio 46 – p.lla 53 sub 2 – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 18 vani – Sup. catastale 560 mq – Rendita € 1.440,91

Il fabbricato ricade su area così censita:

Foglio 47 – p.lla 53 – Qualità/Classe ente urbano – Superficie 260 mq

L'annesso è così censito al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 46 – p.lla 105 – Qualità/Classe fabbricato rurale – Superficie 110 mq

Il terreno agricolo è così censito al C.T. del medesimo Comune:

Foglio 59 – p.lla 10 – Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 250 mq – R.D. € 1,10 – R.A. € 1,16

Il fabbricato ad uso abitativo ha accesso direttamente dalla SP340 tramite una piccola rata di corte pertinenziale antistante. La porzione in oggetto si eleva su tre piani fuori terra ed è affiancata ad un'abitazione di altra proprietà (Allegato n. 52 – planimetrie catastali); è realizzata in muratura mista, con tetto a falde inclinate e facciate solo in parte intonacate e tinteggiate.

L'accesso al piano terra si ha tramite portone in legno che conduce



nell'androne; ai lati dello stesso sono presenti due accessi carrabili provvisti

di serrande metalliche avvolgibili che danno accesso a locali ad uso rimessa.

Sul retro è stata realizzata una porzione in ampliamento, parzialmente su terreno di altra proprietà, occupata da fondo e locali tecnici. La scala interna

conduce ai piani primo e secondo, ciascuno occupato da un appartamento.

L'unità abitativa al piano primo è suddivisa in ingresso, n. 3 camere, n. 2

corridoi, pranzo, soggiorno, bagno e cucina; la porzione in ampliamento

(ricadente in parte su terreno di proprietà di terzi come già precedentemente

descritto) è suddivisa in disimpegno, soggiorno, bagno e terrazzo.

L'appartamento al piano secondo è suddiviso in: ingresso, n. 3 camere, n. 2

bagni, disimpegno, pranzo, soggiorno, cucina; la porzione in ampliamento è

rappresentata da un terrazzo. Si segnala la presenza di un sottotetto accessibile

tramite botola con scala retrattile, avente altezza massima 1,80 m e minima

pari a 0. Quanto alle finiture i locali del piano terra adibiti a rimessa

presentano pavimenti in cemento battuto e pareti intonacate e parzialmente

tinteggiate. L'androne e gli appartamenti sono provvisti di pavimenti in

graniglia, pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti e rivestimenti dei bagni in

piastrelle di ceramica, porte in legno, finestre in legno provviste di persiane in

legno, solo alcune con doppi vetri. Sono presenti i seguenti impianti, comuni

per entrambe le unità abitative: impianto elettrico, idrico-sanitario, di

riscaldamento alimentato da caldaia a gasolio.

La superficie del fabbricato è stata rilevata a seguito delle misurazioni

effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica

disponibile (planimetrie catastali).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati



dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- 100% delle superfici calpestabili;

- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Considerando le superfici dei terrazzi al 30%, delle rimesse al 50% e la superficie di fondi e locale tecnico al piano terra al 25%, si ha una **superficie commerciale pari a mq 528 circa.**

L'annesso agricolo è posto a breve distanza dal fabbricato principale ed è realizzato in muratura di pietrame con tetto a falde inclinate. È adibito a rimessa e versa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stesso ha accesso pedonale dalla via pubblica ed è provvisto di una piccola corte pertinenziale.

Il terreno agricolo è situato lungo la SP340 ed è rappresentato da una rata di terreno di superficie pari a 250 mq attualmente inerbita con vegetazione spontanea.

▪ **Criterio estimativo adottato e valutazione dei beni**

Criterio estimativo

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare i beni di cui ai lotti nn. 1-3-4-5-7-8-9-10-11-12-13/parte-14-15 secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;



2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;

3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Per quanto riguarda i fabbricati, al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Relativamente ai terreni, si è fatto riferimento al Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Perugia anno 2021 rilevazione anno 2020 Edizioni Exeo (Allegato n. 53).

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica degli immobili;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità dei beni, liberi o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un



sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel **metro quadrato**.

Quanto ai beni di cui ai lotti nn. 2-6-13/parte, trattandosi di fabbricati in corso di ristrutturazione e/o costruzione, lo scrivente ha ritenuto idoneo procedere alla stima tramite l'aspetto economico del "valore di trasformazione".

Tale valore si ottiene dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene dopo la trasformazione ed il costo sostenuto per la trasformazione stessa.

Quanto alla valutazione del bene a trasformazione avvenuta, si reputa idoneo utilizzare il procedimento di stima "sintetico comparativo", sopra descritto.

Quanto invece al costo sostenuto per la trasformazione, oltre all'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali e profitto dell'appaltatore) occorrenti per realizzare l'opera finita, si sono considerati anche i costi tecnici (oneri per la progettazione, spese di amministrazione, per imposte e per interessi passivi dei capitali impiegati) e l'eventuale tornaconto. Di fatto, il costo come innanzi definito può essere ricavato attraverso i dati orientativi desunti prendendo a confronto taluni immobili strutturalmente simili agli edifici in esame.

Determinazione del valore

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, delle differenze tra libero mercato e vendite coattive e dell'assenza di garanzia per vizi.

Relativamente al Lotto 1:



- la valutazione delle particelle nn. 36-333-335-337 viene espressa sulla base della SUL realizzabile e si intende comprensiva anche del valore delle aree non edificabili.

Relativamente al Lotto 2:

- per la determinazione del costo di trasformazione, dato dal costo di ultimazione dell'immobile, dalle indagini effettuate emerge che, in considerazione dello stato in cui oggi si trovano le superfici, della loro destinazione d'uso e ipotizzando un livello medio di finiture e qualità dei materiali da impiegare, per la tipologia del fabbricato da realizzare si può attribuire un valore pari a 300,00 €/mq, comprensivi di tutti gli oneri precedentemente citati.

Relativamente al Lotto 3:

- ad eccezione della porzione classificata come Zona C1 e C1a, la superficie del lotto viene valutata complessivamente attribuendo un valore medio in considerazione delle diverse destinazioni urbanistiche presenti, ponderato in base alle superfici.

Relativamente al Lotto n. 6:

- per la determinazione del costo di trasformazione, dato dal costo di ultimazione dell'immobile, dalle indagini effettuate emerge che, in considerazione dello stato in cui oggi si trovano le superfici, della loro destinazione d'uso e ipotizzando un livello medio di finiture e qualità dei materiali da impiegare, per la tipologia del fabbricato da realizzare si può attribuire un valore pari a 200,00 €/mq per le superfici del piano terra a destinazione magazzino e 600,00 €/mq per le superfici a destinazione residenziale dei piani primo, secondo e terzo, comprensivi di tutti gli oneri



precedentemente citati.

Relativamente al Lotto n. 7:

- la valutazione fa riferimento alla sola area con destinazione edificabile; il valore della restante superficie è da intendersi compreso in essa.

Relativamente al Lotto n. 11:

- il valore della corte pertinenziale è compreso nella valutazione del fabbricato.

Relativamente al Lotto n. 13:

- per la determinazione del costo di trasformazione, dato dal costo di ultimazione dell'immobile, dalle indagini effettuate emerge che, in considerazione dello stato in cui oggi si trovano le superfici, della loro destinazione d'uso e ipotizzando un livello medio di finiture e qualità dei materiali da impiegare, per la tipologia del fabbricato da realizzare si può attribuire un valore pari a 600,00 €/mq, comprensivi di tutti gli oneri precedentemente citati.

PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:

LOTTO N. 1

➤ Particelle nn. 36-333-335-337

mq 2.548 x €/mq 80,00 = € 203.840,00

➤ Particella n. 27

mq 8.490 x €/mq 1,50 = € 12.735,00

Sommano € 216.675,00

Valutazione della quota pignorata pari a 1/4:

€ 216.675,00 / 4 = € 54.143,75

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:



Il valore, arrotondato ad € 54.000,00 (Euro Cinquantaquattromila/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

LOTTO N. 2

➤ Magazzino

$\text{mq } 556 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 278.000,00$ valore del bene trasformato

$\text{mq } 556 \times \text{€}/\text{mq } 300,00 = \text{€ } 166.800,00$ costo per la trasformazione

$\text{€ } 278.000,00 - \text{€ } 166.800,00 = \text{€ } 111.200,00$ valore attuale

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

Il valore, arrotondato ad € 111.000,00 (Euro Centoundicimila/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

LOTTO N. 3

➤ Area C1 e C1a

$\text{mq } 22.750 \times \text{€}/\text{mq } 30,00 = \text{€ } 682.500,00$

➤ Restante superficie

$\text{mq } 24.729 \times \text{€}/\text{mq } 3,00 = \text{€ } 74.187,00$

Sommano € 756.687,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

Il valore, arrotondato ad € 757.000,00 (Euro Settecentocinquantasettemila/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

LOTTO N. 4

Lo scrivente ritiene di non poter procedere, ad oggi, alla valutazione del compendio immobiliare sopra descritto per i seguenti motivi:



- il fabbricato presenta evidenti fessurazioni sui paramenti murari, sia all'interno che all'esterno; si rende necessario incaricare dei professionisti (ingegnere strutturista e geologo) al fine di determinare la gravità delle lesioni e stabilire quale sia l'intervento migliore per la risoluzione delle problematiche riscontrate e i relativi costi. Prima di procedere, il sottoscritto ritiene opportuno ottenere l'autorizzazione del G.E. e del creditore procedente, stante i rilevanti costi da sostenere per le suddette indagini.

- la corte pertinenziale nello stato di fatto è in comune con il fabbricato adiacente (Lotto n. 5); al fine di dotare ciascun fabbricato di una corte pertinenziale esclusiva, è necessario procedere ad un frazionamento catastale, per il quale si richiede l'autorizzazione del G.E. e del creditore procedente.

LOTTO N. 5

Anche per questo lotto lo scrivente ritiene di non poter procedere, ad oggi, alla sua valutazione in quanto la corte pertinenziale nello stato di fatto è in comune con il fabbricato adiacente (Lotto n. 4); al fine di dotare ciascun fabbricato di una corte pertinenziale esclusiva, è necessario procedere ad un frazionamento catastale, per il quale si richiede l'autorizzazione del G.E. e del creditore procedente.

LOTTO N. 6

➤ Magazzino

mq 44 x €/mq 800,00 = € 35.200,00 valore trasformato

mq 44 x €/mq 200,00 = € 8.800,00 costo per la trasformazione

➤ Abitazione

mq 207 x €/mq 1.500,00 = € 310.500,00 valore trasformato

mq 207 x €/mq 600,00 = € 124.200,00 costo per la trasformazione



$(€ 35.200,00 - € 8.800,00) + (€ 310.500,00 - € 124.200,00) = € 212.700,00$

valore attuale complessivo

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

Il valore, arrotondato ad **€ 213.000,00** (Euro Duecentotredicimila/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

LOTTO N. 7

➤ Area DCR

$\text{mq } 22.760 \times \text{€}/\text{mq } 30,00 = \text{€ } 682.800,00$

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

Il valore, arrotondato ad **€ 683.000,00** (Euro Seicentottantatremila/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

LOTTO N. 8

➤ Abitazione

$\text{mq } 257 \times \text{€}/\text{mq } 250,00 = \text{€ } 64.250,00$

➤ Tettoia

$\text{mq } 45 \times \text{€}/\text{mq } 80,00 = \text{€ } 3.600,00$

➤ Terreno agricolo

$\text{mq } 5.130 \times \text{€}/\text{mq } 1,80 = \text{€ } 9.234,00$

Sommano **€ 77.084,00**

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

Il valore, arrotondato ad **€ 77.000,00** (Euro Settantasettemila/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.



LOTTO N. 9

➤ Terreno agricolo

mq 10.800 x €/mq 1,80 = € 19.440,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

Il valore, arrotondato ad € **19.000,00** (Euro Diciannovemila/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

LOTTO N. 10

➤ Seminativo

mq 36.780 x €/mq 1,80 = € 66.204,00

➤ Bosco

mq 4.025 x €/mq 0,30 = € 1.207,50

Sommano € 67.411,50

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

Il valore, arrotondato ad € **67.000,00** (Euro Sessantasettemila/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

LOTTO N. 11

➤ Abitazione

mq 110 x €/mq 300,00 = € 33.000,00 : 4 = € 8.250,00

➤ Molino

mq 200 x €/mq 300,00 = € 60.000,00 : 20 x 3 = € 9.000,00

➤ Terreno

mq 880 x €/mq 2,00 = € 1.760,00 : 20 x 3 = € 264,00

Sommano € 17.514,00



Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

Il valore, arrotondato ad € 17.500,00 (Euro Diciassettemilacinquecento/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

LOTTO N. 12

➤ Terreno agricolo

$\text{mq } 20.720 \times \text{€}/\text{mq } 1,80 = \text{€ } 37.296,00 : 2 = \text{€ } 18.648,00$

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

Il valore, arrotondato ad € 19.000,00 (Euro Diciannovemila/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

LOTTO N. 13

➤ Abitazione

$\text{mq } 339 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 339.000,0$ valore del bene trasformato

$\text{mq } 339 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } 203.400,00$ costo per la trasformazione

$\text{€ } 339.000,00 - \text{€ } 203.400,00 = \text{€ } 135.600,00$ valore attuale : 2 = € 67.800,00

➤ Annesso

$\text{mq } 47 \times \text{€}/\text{mq } 200,00 = \text{€ } 9.400,00 : 2 = \text{€ } 4.700,00$

➤ Area pertinenziale

$\text{mq } 4.800 \times \text{€}/\text{mq } 3,00 = \text{€ } 14.400,00 : 2 = \text{€ } 7.200,00$

➤ Terreno agricolo

$\text{mq } 3.700 \times \text{€}/\text{mq } 1,50 = \text{€ } 5.550,00 : 2 = \text{€ } 2.775,00$

➤ Oliveto

$\text{mq } 1.670 \times \text{€}/\text{mq } 2,00 = \text{€ } 3.340,00 : 2 = \text{€ } 1.670,00$

➤ Bosco



$\text{mq } 990 \times \text{€}/\text{mq } 0,30 = \text{€ } 297,00 : 2 = \text{€ } 148,50$

Sommano € 84.293,50

A detrarre i costi di demolizione e smaltimento dei manufatti non regolari:

$\text{€ } 84.293,50 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 82.293,50$

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

Il valore, arrotondato ad **€ 82.000,00** (Euro Ottantaduemila/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

LOTTO N. 14

➤ Rimessa

$\text{mq } 42 \times \text{€}/\text{mq } 200,00 = \text{€ } 8.400,00 : 2 = \text{€ } 4.200,00$

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che:

Il valore, arrotondato ad **€ 4.200,00** (Euro Quattromiladuecento/00), rappresenta il più probabile valore di mercato attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

LOTTO N. 15

Lo scrivente ritiene di non poter procedere, ad oggi, alla valutazione del compendio immobiliare sopra descritto per i seguenti motivi:

- come già esplicitato alle pagine 55-56, è necessaria l'acquisizione del terreno e della sovrastante porzione in ampliamento, secondo la modalità che il G.E. riterrà idonea, al fine di procedere alla definizione della pratica di condono e alla presentazione della planimetria catastale aggiornata.
- quanto ai vani cucina, come indicato alla pagina 56, si deve procedere all'attribuzione della loro proprietà all'esecutato con atto di ricognizione catastale da effettuarsi tramite Notaio; successivamente dovrà essere



presentata una nuova planimetria catastale.

- l'annesso agricolo ricadente sulla part. n. 105 dovrà essere accatastato al Catasto Fabbricati.

In considerazione di quanto sopra esposto, il sottoscritto resta in attesa di indicazioni da parte del G.E. e del creditore procedente, riservandosi di fornire la stima del presente lotto in un secondo momento.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 97 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 54 ALLEGATI
- 221 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 15 febbraio 2022

IL CTU

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Riccardo Trabalza



