

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**RELAZIONE PERIODICA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO****CON ISTANZA DI CHIARIMENTI**

nell'Es. Imm.ri riunite **64/2004+65/2004 +151/2007+87/2009+572/2010 R.Es.**

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Ill.ma Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa ARIANNA DE MARTINO,

il sottoscritto Dott. Agr. Maurizio Refrigeri, nominato Custode Giudiziario nelle es. imm.ri in oggetto, in occasione della nomina del nuovo Professionista Delegato alle vendite, con provvedimento della S.V. del 26/1/2016, nella persona dell'Avv. Fabio Catterini, ha ritenuto opportuno predisporre la presente relazione, previo sopralluogo e contestuale incontro con gli attuali Occupanti, avente per oggetto **un aggiornamento della situazione generale degli immobili interessati dalle procedure riunite ed in particolar modo il loro stato conservativo, lo stato di occupazione, le criticità emerse, anche di natura giuridica, sia in loco che sulla documentazione acquisita** influenti sulla commerciabilità e conseguentemente sulla regolare vendita giudiziaria.

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 19/5/2016 lo scrivente, pertanto, previa convocazione per vie brevi, incontrava gli occupanti degli immobili pignorati e posti nel Castello di Migliano (**All. n. 1: verbale di accesso al Castello di Migliano**).



Successivamente, in data 31/5/2016, concludeva la ricognizione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare alla presenza dell'Esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, attuale Occupante ed utilizzatore.

In entrambi gli accessi effettuava un servizio fotografico.

Si prendono in rassegna, qui di seguito, gli immobili ricadenti nelle es.imm.ri riunite, distinguendoli opportunamente, anche in relazione al provvedimento del G.E. del 17/4/2014, tra quelli "vendibili" immediatamente e gli altri "non vendibili", per varie ragioni richiamate per ciascun immobile ed indicando per ogni lotto la tipologia e natura, il suo attuale stato e le criticità e problematiche emerse documentalmente e direttamente a seguito di ulteriori accertamenti.

A) IMMOBILI ATTUALMENTE NON VENDIBILI

ES. IMM.RE 64/2004

LOTTO N.1: PORZIONI IMMOBILIARI AD USO UFFICIO A SPINA

TIPOLOGIA E NATURA DEGLI IMMOBILI: trattasi di locali uso ufficio su due livelli dei quali uno seminterrato, posto in un edificio di antica edificazione e di maggiore consistenza, a ridosso del centro storico di Spina.

UBICAZIONE: è ubicato in Comune di Marsciano, fraz. Spina, piazza Polimanti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CF del Comune di Marsciano foglio 48 part.lla 30 sub 35 cat. A/10, di classe 1° cons. 7,5 vani, sup. cat. 144 mq, RC € 1.394,43, graffata alla par.lla 355 sub 6 e part.lla 355 sub 7, cat. A/10 di classe 1° cons. 2,5 vani, sup. mq 43, RC € 464,81

STATO ATTUALE :

l'edificio all'interno dei quali ricadono gli uffici è ancora in fase di esecuzione lavori ed opere di ristrutturazione e miglioramento sismico. Gli stessi uffici sono comunque occupati dalla



Studio Tecnico dell'Esecutato, per le porzioni agibili.



ES. IMM.RE 64/2004

LOTTO N.2: APPARTAMENTO A SPINA

TIPOLOGIA E NATURA DEGLI IMMOBILI: trattasi di appartamento al piano primo, posto in un edificio di antica edificazione elevato su tre piani fuori terra, a ridosso del centro storico di Spina.

UBICAZIONE: è ubicato in Comune di Marsciano, fraz. Spina, piazza Polimanti 7.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CF del Comune di Marsciano foglio 48 part.lla 30 sub 32 cat. A/2, di classe 3° cons. 6



vani, RC € 402,84.

STATO ATTUALE :

nell'appartamento, già abitazione dell'Esecutata, sono ancora in corso opere e lavori di ristrutturazione e miglioramento sismico a seguito del terremoto del 2010. In particolare non sono ancora state completate le finiture interne. **L'immobile è attualmente, per ovvi motivi, libero da cose e persone.**



LOTTO N.3: APPARTAMENTO A SPINA

TIPOLOGIA E NATURA DEGLI IMMOBILI: trattasi di appartamento al piano primo e secondo, posto in un edificio di antica edificazione elevato su tre piani fuori terra, a ridosso del centro storico di Spina.

UBICAZIONE: è ubicato in Comune di Marsciano, fraz. Spina, piazza Polimanti 6.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CF del Comune di Marsciano foglio 48 part.IIa 30 sub 34 cat. A/2, di classe 3° cons. 8,5 vani, sup. cat. mq 169, RC € 570,68

STATO ATTUALE :

l'appartamento, abitato dell'Esecutato, si presenta nello stesso stato manutentivo già rilevato in sede dell'ultima CTU. Pertanto non risultano eliminate le problematiche causate dal sisma, anche se dal punto di vista amministrativo non presenta situazioni di inagibilità totale.



Si fa presente che, in base a notizie assunte per la redazione della presente relazione, secondo una recente deliberazione dell'Ufficio Sisma del Comune di Marsciano, gli edifici a destinazione abitativa con ordinanze per inagibilità parziali, saranno inseriti in una graduatoria per il finanziamento dei lavori entro il 2017.

La deliberazione dovrà essere resa operativa con una DGR di livello regionale.

Le modalità per l'accesso al contributo saranno quelle previste dalla L.R. 3/2013 e successive DGR 491/2014, per le quali sussisterebbe la possibilità di perdita del contributo in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile danneggiato.



ES. IMM.RE 151/2007

LOTTO N.1: COMPLESSO EDILIZIO “LE MASSE”

TIPOLOGIA E NATURA DEGLI IMMOBILI: trattasi di un compendio di tipologia rurale, composto da un fabbricato di maggiore consistenza, corpi in aderenza, tre annessi e corte pertinenziale.

UBICAZIONE: è ubicato in Comune di Marsciano, fraz. S.Biagio della Valle, loc. Le masse, Voc. Casa nuova.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CT del Comune di Marsciano:



-foglio 28 part. 8 di ente urbano, superficie cat. ha 00.37.95

-foglio 28 part. 201, qualità cat. seminativo di classe 3°, superficie ha 00.12.25, RD €5,38;

RA€ 5,69

CF del Comune di Marsciano:

-foglio 28 part. 8 sub 4, categoria D/2, rendita €2.117,47

-foglio 28 part. 49, categoria C/2 di classe 1°, consistenza mq 214, rendita €519,45.

STATO ATTUALE :

il complesso edilizio, non presenta variazioni particolari nello stato generale rispetto agli ultimi sopralluoghi effettuati per l'aggiornamento dei valori nel supplemento di CTU. E' ancora occupato dagli Esecutati per il deposito di materiali ed attrezzature edili.

E' stata recentemente predisposta la restrizione del pignoramento secondo quanto disposto dal G.E. con provvedimento del 17/4/2014, e pertanto il lotto nella sua composizione/consistenza originaria è mutato. E' ovviamente altresì mutato il suo valore, con necessità di verifica della fruibilità e conseguente effettiva vendibilità delle porzioni pignorate residue a seguito dell'attuale interclusione.



Nell'estratto planimetrico che segue, sono evidenziate in giallo le porzioni non più oggetto di pignoramento, mentre con il colore arancio sono evidenziate quelle che dovrebbero essere oggetto di vendita giudiziaria.



La freccia indica invece la strada di accesso all'intero complesso ex rurale.



Si fa presente infine che, in base a notizie assunte per la redazione della presente relazione, secondo una recente deliberazione dell'Ufficio Sisma del Comune di Marsciano, gli edifici a non abitati all'epoca del sisma, oggetto di ordinanze per inagibilità ancorché parziali, saranno inseriti in una graduatoria per il finanziamento dei lavori di ristrutturazione e miglioramento sismico entro il 2019.

La deliberazione dovrà essere resa operativa con una DGR di livello regionale.

Le modalità per l'accesso al contributo saranno quelle previste dalla L.R. 3/2013 e successive DGR 491/2014, per le quali sussisterebbe la possibilità di perdita del contributo in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile danneggiato.

ES. IMM.RE 151/2007

LOTTO N.3: APPARTAMENTO “CASTELLO DI MIGLIANO” AL SECONDO PIANO

TIPOLOGIA E NATURA DELL'IMMOBILE: appartamento posto al secondo piano di dimora storica di maggior consistenza corrispondente al Castello di Migliano (Marsciano).



UBICAZIONE: l'immobile è situato in Frazione Migliano, nel Comune di Marsciano, in Salita Monte Grappa s.n.c.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: l'immobile è identificato al CF del Comune di Marsciano al **foglio 129 part. 15 sub 26, di categoria cat. A/2 di classe 3°, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 89, rendita € 369,27.**

STATO ATTUALE :

l'appartamento, pignorato nell'Es. imm.re 572/2010, già oggetto di promessa di acquisto da parte della Soc. [REDACTED] (All. n. 2: compromesso di [REDACTED] a) è stato oggetto della causa civile N. 10724/2006 contro [REDACTED] e della conseguente sentenza del 9/12/2011, depositata il 9/3/2012 (All. n. 3: sentenza), che dispone il trasferimento della proprietà del bene in capo alla soc. Promissaria Acquirente, con contestuale cancellazione dei gravami pregiudizievoli insistenti sull'immobile e pagamento del prezzo di vendita.

Secondo la stessa sentenza, in particolare il prezzo complessivo che la Promissaria Acquirente deve versare è **pari ad € 145.747,72 oltre ad IVA, per entrambi gli appartamenti** oggetto di promessa di acquisto (ovvero il sub 26 e sub 27).

Ad oggi tali disposizioni non sono state ottemperate e l'immobile è ancora in possesso della soc. Promissaria Acquirente, essendo stata esclusa la custodia e la vendita dal provvedimento del G.E. del 17/4/2014.

ES. IMM.RE 151/2007

CESPITE N.4: APPARTAMENTO “CASTELLO DI MIGLIANO”AL SECONDO PIANO

tipologia e natura dell'immobile: appartamento posto al secondo piano di dimora storica di maggior consistenza corrispondente al Castello di Migliano (Marsciano).

ubicazione: l'immobile è situato in Frazione Migliano, nel Comune di Marsciano, in Salita



Monte Grappa s.n.c.

identificazione catastale: l'immobile è identificato al CF del Comune di Marsciano al **foglio 129 part. 15 sub 27, di categoria cat. A/2 di classe 3°**, consistenza **5 vani**, superficie catastale mq **81**, rendita € **335,70**.

STATO ATTUALE :

l'appartamento, pignorato nell'Es. imm.re 572/2010, già oggetto di promessa di acquisto da parte della Soc. [REDACTED] (vedi All. n. 2) è stato oggetto della causa civile N. 10724/2006 contro [REDACTED] e della conseguente sentenza del 9/12/2011, depositata il 9/3/2012 (vedi all. n. 3), che dispone il trasferimento della proprietà del bene in capo alla soc. Promissaria Acquirente, con contestuale cancellazione dei gravami pregiudizievoli insistenti sull'immobile e pagamento del prezzo di vendita.

Secondo la stessa sentenza, in particolare il prezzo complessivo che la Promissaria Acquirente deve versare è **pari ad € 145.747,72 oltre ad IVA, per entrambi gli appartamenti** oggetto di promessa di acquisto (**ovvero il sub 26 e sub 27**).

Ad oggi tali disposizioni non sono state ottemperate e l'immobile è ancora in possesso della soc. Promissaria Acquirente essendo stata esclusa la custodia e la vendita dal provvedimento del G.E. del 17/4/2014.

Il lotto presenta problematiche comuni con il lotto 7 seguente, cui si rimanda per maggiori ragguagli, salvo sottolineare che parte della cucina dell'appartamento, l'adiacente camera e bagno risulterebbero formalmente ancora di proprietà di Terzi estranei alla procedura, stante il non adempimento, con conseguente trasferimento della proprietà dei beni, di un preliminare di permuta risalente al 1991.



ES. IMM.RE 151/2007**LOTTO N. 5: APPARTAMENTO "CASTELLO DI MIGLIANO" PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA**

TIPOLOGIA E NATURA DELL'IMMOBILE: appartamento posto al piano terra ed al piano primo sottostrada di una dimora storica di maggior consistenza corrispondente al castello di Migliano (Marsciano).

UBICAZIONE: l'immobile è situato in Frazione Migliano, nel Comune di Marsciano, in Salita Monte Grappa s.n.c.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: l'immobile è identificato al CF del Comune di Marsciano al foglio 129 part. 15 sub 31 e part. 212 sub 12 graffate, di categoria cat. A/2 di classe 3°, consistenza 7 vani, superficie cat. 159 mq, rendita € 469,98.

STATO ATTUALE :

lo stato conservativo delle porzioni immobiliari appare discreto e non dissimile da quello verificato per le precedenti CTU.

STATO ATTUALE :

l'appartamento, già oggetto di promessa di acquisto da parte delle Sig.re Sisto Arianna e Sisto Alessandra (**All. n. 4: promessa di acquisto** [redacted]) è stato oggetto della causa civile N. 10724/2006 [redacted] e della conseguente sentenza del 9/12/2011, depositata il 9/3/2012 (**vedi all. n. 3**), che dispone il trasferimento della proprietà del bene in capo alle Promissarie Acquirenti con contestuale cancellazione dei gravami pregiudizievoli insistenti sull'immobile e pagamento del prezzo di vendita.

Secondo la sentenza, in particolare il prezzo complessivo che le Promissarie Acquirenti deve versare è **pari ad € 108.998,86 oltre ad IVA**, per l'appartamento oggetto di compromesso di compravendita.

Ad oggi tali disposizioni non sono state ottemperate e l'immobile è ancora in possesso delle promissarie Acquirenti.





ES. IMM.RE 151/2007

**LOTTO N.7: APPARTAMENTO “CASTELLO DI MIGLIANO” AL PIANO TERRA
E PRIMO PIANO**

TIPOLOGIA E NATURA DELL’IMMOBILE: porzioni immobiliari poste al piano terra e primo piano di dimora storica di maggior consistenza, parte dell’ala nord ovest del castello di Migliano.

UBICAZIONE: l’immobile è situato in Fraz. Migliano del Comune di Marsciano, salita Montegrappa s.n.c.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: l’immobile è censito al CF del Comune di Marsciano al foglio 129 part. 15 sub 32 e 211 sub 11 graffate, di categoria A/2 di classe 3°, consistenza cat. 5,5 vani, consistenza cat. 109 mq, rendita € 369,27.

STATO ATTUALE :

lo stato manutentivo e conservativo delle porzioni immobiliari, conglobate nella proprietà del [REDACTED] sono le medesime di quelle rilevate in sede di precedenti sopralluoghi e risultano discrete.

In sede di ultimo sopralluogo, in occasione di un incontro congiunto con il [REDACTED] [REDACTED] (vedi all. n. 1) sono però state evidenziate alcune problematiche che gravano su detto



immobile, già peraltro richiamate nella CTU.

In particolare è emerso che la porzione evidenziata in giallo nelle planimetrie di cui all'all. n. 5 (**All. n. 5: planimetria catastale appartamento part.lla 15 sub 32 e 15 sub 27**) risulterebbero in proprietà o comunque gravate da diritto di passaggio da parte dei Sig.ri **[REDACTED]**, che le avrebbero acquistate con atto di compravendita del 11/12/1981 del Notaio Ludovici, rep. 36080/7055, trascritto a Perugia il 22/12/1981 al n. 16246 di formalità.

Pertanto la stessa problematica insiste anche sul sub 27, u.i. promessa in acquisto alla **[REDACTED]**

Tali porzioni furono conglobate nella ristrutturazione generale del Castello di Migliano, operato dalla Esecutata **[REDACTED]** senza che fosse perfezionato il loro trasferimento dai Comproprietari **[REDACTED]** alla Soc. **[REDACTED]**, precedente proprietaria del Castello, la quale si era già impegnata in forza di scrittura privata (**All. n. 6: scrittura privata del 3/5/1991**) ad acquisirne la proprietà in cambio dell'assegnazione ai Basiglini-Serpericci di uno dei costruendi garage, e precisamente quello oggi ricadente nel lotto n. 9, occupato dallo stesso Sig. Basiglini.

In definitiva, la **[REDACTED]** l. nel 1994 acquistava le porzioni da ristrutturare del Castello di Migliano e acquisiva senza titolo di proprietà anche le descritte porzioni del castello poi ristrutturato.

Pertanto ad oggi, per la documentazione reperita e qui riproposta, alcuni vani ricadenti nel lotto n. 7 e nel lotto n. 4 dell'es. imm.re 151/2007 risulterebbero in proprietà a Terzi estranei alle procedure esecutive e ciò per il mancato adempimento formale di una permuta (vedi all. n. 6).





ES. IMM.RE 151/2007

CESPITE N.9: GARAGE NEL “CASTELLO DI MIGLIANO”

TIPOLOGIA E NATURA DELL’IMMOBILE: trattasi di un locale ad uso garage al piano primo sottostrada di dimora storica di maggior consistenza, parte dell’ala nord-ovest del castello di Migliano.

UBICAZIONE: l’immobile è situato in Fraz. Migliano del Comune di Marsciano, salita Montegrappa s.n.c.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: l’immobile è censito al CF del Comune di Marsciano al foglio 129 part. 211 sub 2, di categoria C/6 di classe 2°, consistenza cat. 35 mq, rendita €45,19.

STATO ATTUALE :

il garage risulta in buono stato conservativo e manutentivo, invariato rispetto alle precedenti CTU. A tutt'oggi risulta occupato dal Sig. [REDACTED]

Si ricorda che l'immobile è oggetto della scrittura privata di cui all'all. n. 6 e, pertanto, presenta problematiche comuni ai lotti 7 e 4 dell'es. imm.re 151/2007.





ES. IMM.RE 151/2007

LOTTO N.10: FABBRICATO NEL CENTRO STORICO DI MORCELLA

TIPOLOGIA E NATURA DELL'IMMOBILE: porzione di fabbricato in aderenza ad altri, da cielo a terra in parte ristrutturato.

UBICAZIONE: l'immobile è posto nel centro storico della frazione di Morcella, nel Comune di Marsciano, in via IV novembre n. 3.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: l'edificio è identificato al **CF del Comune di Marsciano al foglio 102 part. 131 sub 1, di categoria C/3 di classe 2°, consistenza catastale mq 124, Rendita €294,59; l'edificio è altresì identificato al CF dello stesso Comune al foglio 102 part. 131 sub 2, come unità collabente.**

STATO ATTUALE :

il fabbricato, tuttora inagibile si trova nelle stesse condizioni generali rilevate dalle precedenti CTU, salvo le ordinarie manutenzioni eseguite dall'Esecutato.

Si fa presente infine che, in base a notizie assunte per la redazione della presente relazione, secondo una recente deliberazione dell'Ufficio Sisma del Comune di Marsciano, gli edifici a non abitati all'epoca del sisma, oggetto di ordinanze per inagibilità, saranno inseriti in una graduatoria per il finanziamento dei lavori di ristrutturazione e miglioramento sismico entro il



2018. La deliberazione dovrà essere resa operativa con una DGR di livello regionale.

Le modalità per l'accesso al contributo saranno quelle previste dalla L.R. 3/2013 e successive DGR 491/2014, per le quali sussisterebbe la possibilità di perdita del contributo in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile danneggiato.



ES. IMM.RE 151/2007

LOTTO N.14: MAGAZZINO NEL CENTRO STORICO DI SPINA

TIPOLOGIA E NATURA DELL'IMMOBILE: locale ad uso rimessa ed autorimessa;

UBICAZIONE: situato nel centro storico della Fraz. Spina di Marsciano, ed esattamente all'interno dell'antica cinta muraria, in via IV novembre senza numero civico

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: CF del Comune di Marsciano, **foglio 48 part. 76 sub 3 e 502 graffate, categoria C/6 di classe 5°, consistenza mq 33, rendita € 73,29.**

STATO ATTUALE :

il fabbricato permane ad oggi nel medesimo stato rilevato precedentemente, anche per il fatto che i lavori relativi alle UMI 1 e UMI 2, costituite per i danni del sisma, non sono cominciati e pertanto l'intera cinta muraria è inagibile. Internamente l'immobile è ancora occupato dal'archivio dello Studio Tecnico degli Esecutati.





B) IMMOBILI ATTUALMENTE VENDIBILI

ES. IMM.RE 151/2007

LOTTO N.2: APPARTAMENTO “CASTELLO DI MIGLIANO” SU TRE LIVELLI

TIPOLOGIA E NATURA DELL’IMMOBILE: appartamento al grezzo in corso di ultimazione su tre livelli, posto in dimora storica di maggior consistenza corrispondente al **Castello di Migliano** (Marsciano).

UBICAZIONE: l’unità immobiliare è posta in fraz. Migliano del Comune di Marsciano, salita Monte Grappa s.n.c.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: l’immobile è identificato al CF del Comune di Marsciano, **foglio 129 part. 15 sub 30, part. 155, part. 211 sub 10, part. 212 sub 11 graffate, di categoria A/2 di classe 3°, consistenza 7 vani, superficie cat. 262 mq, Rendita €469,98.**

STATO ATTUALE :

lo stato manutentivo e conservativo delle porzioni immobiliari al grezzo risultano precarie stante alcune infiltrazioni diffuse di acqua piovana provenienti dalla terrazza soprastante e dalle murature perimetrali che comportano anche danni agli elementi architettonici di pregio.

Necessitano pertanto di manutenzione urgente.





ES. IMM.RE 151/2007

CESPITE N.6: APPARTAMENTO “CASTELLO DI MIGLIANO” AL PRIMO PIANO

TIPOLOGIA E NATURA DELL’IMMOBILE: appartamento posto al piano primo di dimora storica di maggior consistenza corrispondente al castello di Migliano (Marsciano).

UBICAZIONE: l’immobile è situato in Frazione Migliano, nel Comune di Marsciano, in Salita Monte Grappa s.n.c.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: l’immobile è identificato al CF del Comune di Marsciano al foglio 129 part. 15 sub 33, di categoria cat. A/2 di classe 3°, consistenza 5,5, vani, superficie cat. 103 mq, rendita € 369,27.

STATO ATTUALE :

L’immobile abitativo è stato liberato recentemente dagli Occupanti e la Custodia Giudiziaria ne detiene le chiavi (vedi all. n. 1). Le condizioni generali di manutenzione e conservazione risultano discrete.





ES. IMM.RE 151/2007

LOTTO N.8: LOCALE AD USO FONDO NEL “CASTELLO DI MIGLIANO”

TIPOLOGIA E NATURA DELL’IMMOBILE: trattasi di un locale ad uso fondo al piano terra di dimora storica di maggior consistenza, parte dell’ala nord-ovest del castello di Migliano.

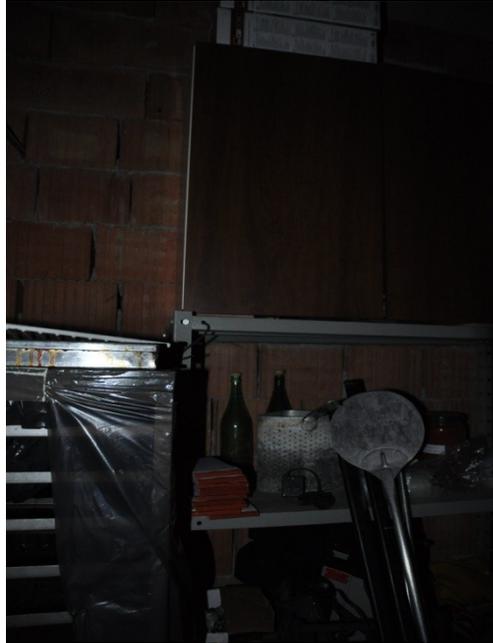
UBICAZIONE: l’immobile è situato in Fraz. Migliano del Comune di Marsciano, salita Montegrappa s.n.c.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: l’immobile è censito al CF del Comune di Marsciano al foglio 129 part. 211 sub 12, di categoria C/2 di classe 2°, consistenza cat. 4 mq, superficie cat. 7 mq, rendita €11,36.

STATO ATTUALE :

si presenta nello stesso stato manutentivo già rilevato in sede dell’ultima CTU. Essendo la porzione immobiliare conglobata in una più grande di proprietà della [REDACTED] [REDACTED], è da quest’ultima detenuta ed utilizzata quale piccolo magazzino.





ES. IMM.RE 151/2007

CESPITE N.11: APEZZAMENTO DI TERRENO AD OLIVETO IN FRAZ.

COMPIGNANO

TIPOLOGIA E NATURA DELL'IMMOBILE: terreno agricolo, costituito da un appezzamento accorpato investito ad oliveto;

UBICAZIONE: situato in Fraz. Compignano di Marsciano al Voc. S: Pietro

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: è identificato al CT del Comune di Marsciano **al foglio 97 dalla part. 22, di qualità cat. Oliveto di classe 2°, superficie ha 2.15.30, RD €61,16; RA €33,36; ed allo stesso foglio alla part. 23 qualità cat. Oliveto di classe 2°, sup. ha 00.04.20 di RD €1,19; RA €0,65.**

STATO ATTUALE :

l'appezzamento di terreno agricolo collinare, risulta ancora investito prevalentemente ad oliveto le cui piante non risultano potate di recente e necessita di sfalcio per evitare eventuali rischi di incendio nel periodo estivo.





ES. IMM.RE 151/2007

CESPITE N.12: LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE IN FRAZ. SPINA

TIPOLOGIA E NATURA DELL'IMMOBILE: trattasi di un terreno edificabile classificato dal vigente piano regolatore del Comune di Marsciano in “zona BD”, ove sono ammesse tipologie edilizie residenziali costituite da due piani fuori terra più un piano seminterrato, ma anche tipologie miste con un piano terra destinato ad attività artigianali.

UBICAZIONE: il lotto di terreno edificabile è situato in Comune di Marsciano, fraz. Spina in via Anna Kuliscioff.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: è identificato al CT del Comune di Marsciano al **foglio 47 part. 169, di qualità cat. Seminativo di classe 3°, superficie cat. Ha 00.14.60, RD €6,41; RA €6,79.**

STATO ATTUALE :

il lotto di terreno edificabile è ad oggi libero.





ES. IMM.RE 151/2007

LOTTO N.13: LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE IN FRAZ. SPINA

TIPOLOGIA E NATURA DELL'IMMOBILE: trattasi di un terreno con potenzialità edificatoria classificato dal vigente piano regolatore del Comune di Marsciano in “zona BD”, ove sono ammesse tipologie edilizie residenziali costituite da due piani fuori terra più un piano seminterrato, ma anche tipologie miste con un piano terra destinato ad attività artigianali.

UBICAZIONE: il lotto di terreno edificabile è situato in Comune di Marsciano, fraz. Spina in via Anna Kuliscioff.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: è identificato da due particelle al CT del Comune di Marsciano e precisamente al **foglio 47 part. 177, di qualità cat. Seminativo di classe 3°**, superficie cat. Ha 00.14.60, RD €6,41; RA €6,79 ed allo stesso **foglio 47 part. 178, di qualità cat. Seminativo di classe 3°**, superficie cat. Ha 00.01.10, RD €0,48; RA €0,51.

STATO ATTUALE :

il lotto di terreno edificabile è ad oggi libero.





ES. IMM.RE 151/2007

LOTTO N.15: GARAGE CON CORTE IN FRAZ. SPINA

TIPOLOGIA E NATURA DELL'IMMOBILE: trattasi di un manufatto ad uso garage-rimessa, con piccola corte antistante, ed accesso diretto dalla viabilità principale.

UBICAZIONE: è situato in Comune di Marsciano Fraz. Spina, Piazza della Pace, a breve distanza dal centro storico della frazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: è identificato al CT del Comune di Marsciano al **foglio 48 part. 341 di ente urbano di mq 217, foglio 48 part. 340, qualità cat. fabbricato rurale di mq 8** ed al CF dello stesso Comune al **foglio 48 part. 341 di categoria C/6 di classe 3°, consistenza cat. mq 34, rendita €52,68.**

STATO ATTUALE :

il fabbricato versa in sufficienti condizioni di conservazione, pressoché equivalenti a quelle già rilevate nelle precedenti CTU. E' tutt'ora in uso agli Esecutati.





ES. IMM.RE 151/2007

CESPITE N.16: APPEZZAMENTO DI TERRENO A VERDE PRIVATO CON ANNESSO IN FRAZ. SPINA

TIPOLOGIA E NATURA DELL'IMMOBILE: trattasi di terreno a verde privato con annesso precario ad uso rimessa e deposito.

UBICAZIONE: gli immobili sono situati in Comune di Marsciano fraz. Spina, Piazza della Pace.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: il manufatto, identificato al CT del Comune di Marsciano al foglio **48 part. 1008 di ente urbano, superficie mq 71** è altresì identificato al CF dello stesso Comune al **foglio 48 part. 1008, categoria cat. C/2 di classe 1, consistenza mq 35, rendita €84,96;** la corte antistante è invece identificata al CT, **fogli 48 part. 1007, qualità cat. seminativo di classe 2°, superficie ha 00.13.69; RD € 7,47, RA € 6,72.**

STATO ATTUALE :

gli immobili di cui al presente lotto non presentano mutamenti nello stato conservativo.





ES. IMM.RE 151/2007

CESPITE N.17: VILLINO CON GIARDINO IN FRATTA TODINA

TIPOLOGIA E NATURA DELL'IMMOBILE: fabbricato di civile abitazione di tipologia a villino, provvisto garage al piano seminterrato e corte pertinenziale.

UBICAZIONE: è situato in Comune di Fratta Todina, via della Barca n. 15

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: l'immobile e la relativa corte pertinenziale sono identificati al CT del Comune di Fratta Todina **al foglio 14 part. 193 ente urbano, superficie ha 00.17.00** ed al CF dello stesso comune al **foglio 14, part. 193 sub 4 di categoria A/7, classe 1°**, **consistenza 12 vani, sup. cat. mq 237, Rendita €991,60**; quanto al garage è identificato allo stesso **foglio 14 part. 193 sub 3, categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq 25, rendita €45,19.**

STATO ATTUALE :

il villino è attualmente disabitato ma in condizioni di manutenzione e conservazione sufficienti e pressoché equivalenti a quelle rilevate in sede di stesura delle CTU.

E' da tenere presente che, a seguito dell'annotazione a trascrizione del 13/11/2015 reg. part. 2823, sono state corrette le quote di comproprietà oggetto di pignoramento secondo quanto disposto dal G.E. con ordinanza del 17/4/2014. Lo scrivente aveva considerato però in sede di



stesura della CTU le corrette quote di comproprietà pignorabili: pertanto le esatte quote poste in vendita la valutazione del lotto non dovranno essere modificate.



ES. IMM.RE 151/2007

CESPITE N.18: LOTTO EDIFICABILE “BOSCHETTO” IN FRAZ. SPINA

TIPOLOGIA E NATURA DELL’IMMOBILE: trattasi di una rata di terreno edificabile ai fini abitativi.

UBICAZIONE: è situato in Comune di Marsciano, fraz. Spina in via Spinelli, a breve distanza dal centro storico della frazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: è costituito da due particelle catastali contigue e precisamente entrambe censite al CT del Comune di Marsciano al **foglio 48 part. 325, qualità cat. seminativo di classe 2°, superficie ha 00.08.00, RD €4,34, RA€3,93** e allo stesso **foglio 48 part. 21 , qualità cat. seminativo di classe 2°, superficie ha 00.40.00, RD €21,69; RA €19,63.**

STATO ATTUALE :

il lotto di terreno edificabile è ad oggi libero.





ES. IMM.RE 151/2007

**CESPITE N.19: APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO DI VARIA NATURA
IN LOC. MONTICELLI DI SPINA**

TIPOLOGIA E NATURA DELL'IMMOBILE: trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo.

UBICAZIONE: sono situati in Comune di Marsciano, fraz. Spina, voc. Monticelli.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:costituiti da più particelle catastali in parte non contigue e precisamente censite tutte al CT del Comune di Marsciano al **foglio 46:**

-part. 18, qualità cat. seminativo di classe 3°, superficie ha 00.77.49, RD €34,02; RA €36,02;

-part. 163, qualità cat. seminativo di classe 3°, superficie ha 00.70.85, RD €31,10, RA€32,93;

-part. 100 di qualità cat. uliveto di classe 2°, superficie ha 1.23.25, RD €35,01; RA €19,10;

-part. 168, qualità cat. seminativo di classe 3°; superficie ha 00.09.35; RD €4,10; RA €4,35;

-part. 170, qualità cat. pascolo di classe unica; superficie ha 00.13.48; RD €0,97; RA €0,49.



STATO ATTUALE :

le porzioni ad oliveto necessiteranno di sfalcio estivo, per scongiurare il pericolo di incendio.

Gli olivi necessiteranno, tempo debito, di opportune potature ordinarie.



Tutto ciò premesso, si riassumono nella tabella seguente i lotti in base alla loro vendibilità nell'immediato, distinti in base anche alla numerazione ed al n. di R.G. dell'esecuzione immobiliare cui fanno riferimento, indicandone anche alcuni elementi salienti.

A) IMMOBILI ATTUALMENTE NON VENDIBILI				
R.G. Es. imm.re	N. LOTTO	descrizione	ubicazione	stato di occupazione
64/2004	1	uffici	Spina (Marsciano)	occupato
64/2005	2	appartamento	Spina (Marsciano)	in ristrutturazione
64/2006	3	appartamento	Spina (Marsciano)	occupato
151/2007	1	complesso ex rurale	S. Biagio d.valle (Marsciano)	libero
151/2008	3	appartamento	Migliano (Marsciano)	occupato
151/2009	4	appartamento	Migliano (Marsciano)	occupato
151/2010	5	appartamento	Migliano (Marsciano)	occupato



151/2011	7	appartamento	Migliano (Marsciano)	occupato e intercluso
151/2012	9	garage	Migliano (Marsciano)	occupato
151/2013	10	fabbricato al grezzo	Morcella (Marsciano)	libero ma inagibile
151/2014	14	magazzino	Spina (Marsciano)	occupato
B) IMMOBILI ATTUALMENTE VENDIBILI				
R.G. Es. imm.re	N. LOTTO	descrizione	ubicazione	stato di occupazione
151/2007	2	appartamento al grezzo	Migliano (Marsciano)	libero
151/2008	6	appartamento	Migliano (Marsciano)	libero
151/2009	8	fondo	Migliano (Marsciano)	intercluso occupato
151/2010	11	oliveto	Compignano (Marsciano)	libero
151/2011	12	terreno edificabile	Spina (Marsciano)	libero
151/2012	13	terreno edificabile	Spina (Marsciano)	libero
151/2013	15	garage	Spina (Marsciano)	occupato
151/2014	16	terreno verde privato	Spina (Marsciano)	libero
151/2015	17	villino	Fratte Todina	libero
151/2016	18	terreno edificabile	Spina (Marsciano)	libero
151/2017	19	terreno agricolo	Spina (Marsciano)	libero

Si precisa, rispetto allo stato di occupazione, che lo scrivente non ha provveduto alla ratifica in capo alla custodia giudiziaria di eventuali titoli di occupazione temporanea, laddove autorizzati con ordinanza del 12/1/2015 cron. 68, poiché gli Occupanti e gli Esecutati hanno provveduto diligentemente ad occuparsi delle manutenzioni, preservando quindi i beni dal deterioramento e rendendo di fatto inutile approntarli da parte della custodia.

Se il G.E. ritenesse che i titoli di occupazione garantiscano meglio la Custodia, lo scrivente provvederà alla loro ratifica.

In definitiva lo scrivente



CHIEDE

che la S.V. voglia indicare allo scrivente, per quanto di Sua competenza le modalità per la risoluzione delle criticità e problematiche di carattere tecnico e giuridico riscontrate ed evidenziate, che influiscono negativamente sulla vendibilità dei lotti di cui all'es. imm.re 151/2007 n. 1, 3, 4, 5, 7 e 9 e all'esito di attivare, se ritenuto utile, i titoli di occupazione per i beni non liberi.

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto

Perugia, 23/6/2016

Allegati n. 6

Il Custode Giudiziario

Dott. Agr. Maurizio Refrigeri

