

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SUPPLEMENTO DI CTU
PER AGGIORNAMENTO

nelle Es. Imm.ri riunite n. 64/2004 +altre

promossa da [REDACTED]

Avv. Gianluca Cesarini

[REDACTED] s.p.a.

Avv. Paolo Fantusati

contro

[REDACTED] in liquidazione

[REDACTED] +2

Contumaci

Ill.ma Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa ARIANNA DE MARTINO,

il sottoscritto Dott. Agr. Maurizio Refrigeri, nominato CTU in entrambe le es. imm.ri in epigrafe, tenuto conto delle determinazioni della S.V. verbalizzate nella recente udienza del 13/10/2017 laddove *"dispone l'aggiornamento della CTU per il lotto 1 della proc. 64/2004, nonché previa acquisizione dei CDU, la verifica della corrispondenza dello stato conservativo rispetto alla descrizione in perizia per i beni già messi in vendita oggetto di stima.*

Ritenuto opportuno che tutti i beni vengano venduti con un unico bando dispone che il delegato inserisca nei bandi eventuali diverse condizioni come da aggiornamento del CTU; quanto al lotto 17, dispone che il prezzo sia pari ad € 186.939,00", provvedeva ad effettuare gli aggiornamenti richiesti redigendo il presente supplemento.

Detto supplemento tiene anche conto del dispositivo della S.V. del 28/11/2016 e della successiva ordinanza del 26/1/2017, relativa ai lotti 3, 4 e 5 es. imm.re 151/2007.

OPERAZIONI PERITALI

al fine di rispondere compiutamente alle richieste della S.V. , lo scrivente, di concerto con il Delegato alle vendite, predisponendo la documentazione catastale necessaria alla presentazione della richiesta di rilascio dei CDU, per l'aggiornamento e/o la conferma delle caratteristiche urbanistiche dei terreni agricoli ed edificabili o di altra natura ricadenti nei lotti da porre in vendita. La relativa domanda di rilascio dei CDU veniva infine presentata dal Delegato alle vendite Avv. Fabio Catterini; constatata, successivamente, la mancanza di un'ulteriore rata di terreno si segnalava la necessità di integrare la domanda del CDU.

Tale circostanza ha determinato il lieve ritardo nel deposito dell'elaborato finale, rispetto ai termini concessi

I CDU aggiornati sono riportati nel presente elaborato all'allegato n. 1 (*all .n. 1: CDU aggiornati*).

Si provvedeva, inoltre, ad effettuare un accesso presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Marsciano per visionare ed acquisire le pratiche urbanistiche non precedentemente censite, o non rintracciate o rilasciate successivamente agli accertamenti peritali.

Con l'ausilio del proprio Collaboratore Dott. Daniele Polverini, a seguito di più sopralluoghi si provvedeva altresì ad un'ulteriore e finale verifica dello stato generale dei fabbricati (*all. n. 2: verbali d'ispezione del 22 e 23 novembre 2017*): infatti alcuni di essi avevano nel frattempo subito lavori di messa in sicurezza sismica in quanto danneggiati dai vari terremoti succedutisi dal 2009 fino ad oggi. Per altri invece si verificavano le condizioni generali di conservazione e manutenzione.

Apposito sopralluogo veniva invece riservato a tutti i terreni edificabili ed agricoli, posti in Comune di Marsciano, per i quali si rimanda al servizio fotografico illustrativo ed al verbale

di sopralluogo (*All. n. 3: verbale di sopralluogo del 18/12/2017*).

In definitiva il **presente supplemento di CTU riguarda** i dovuti aggiornamenti dei seguenti lotti:

- **lotti 1 e 2 es. imm.re 64/2004 (ufficio ed appartamento in loc. Spina nel medesimo stabile)**, i cui lavori di consolidamento sismico sono terminati e vedono ripristinata la loro funzionalità ed agibilità;
- **lotto 1 es. imm.re 151/2007 (Fabbricato rurale voc. Le Masse)**, per il quale è già stata effettuata una valutazione a seguito dell'intervenuta inaccessibilità, con conseguente quantificazione di indennità di passaggio da liquidare in favore del fondo servente (*si veda supplemento di CTU dell'11/5/2017*). Per detto lotto permangono ulteriori problematiche relative alla stesura del bando di vendita per la necessità della univoca identificazione della nuova strada di accesso.
- **lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 es. imm.re 151/2007, tutti immobili posti nel Castello di Migliano**, pur persistendo le problematiche relative alla modalità di vendita del lotto 7 (*appartamento intercluso nella proprietà di Terzi, che solo in parte è possibile rendere autonomo, come riportato nel supplemento di CTU dell'11/5/2017*) ed alla conforme continuità storica della proprietà per i lotti 4 e 7 (come già trattato nella relazione del sottoscritto Custode del 23/06/2016);
- **lotto 10, es. imm.re 151/2007, fabbricato inagibile nel centro storico di Morcella**, posto in sicurezza ma per il quale l'iter amministrativo per la ricostruzione post sisma non è iniziato;
- **lotti 11, 12, 13, 16, 18 e 19 es. imm.re 151/2007, terreni agricoli ed edificabili** posti nelle vicinanze di Spina nel Comune di Marsciano;
- **lotto 15 es. imm.re 151/2007, manufatto adibito a garage con corte di pertinenza** in fraz. Spina di Marsciano;

Rimangono invece **esclusi** dal presente supplemento per varie motivazioni, i seguenti lotti:

- **lotto 3 es. imm.re 64/2004**: immobile abitativo a Spina, parzialmente inagibile a causa del terremoto e non interessato da lavori di ripristino;
- **lotto n. 14 imm.re 151/2007**, magazzino nel centro storico di Spina di Marsciano, per il quale i lavori di ripristino che interessano l'intero comparto entro cui è ubicato, non sono terminati;
- **lotto 9 es. imm.re 151/2007**, garage nel Castello di Migliano, interessato da permuta non formalizzata con il Sig. Basiglini (vedi relazione del Custode Giudiziario del 21/2/2017);
- **lotto 17 imm.re 151/2007**, villetta in Fratta Todina, la cui vendita avverrà invece in forza di altra CTU di stesura recente, come stabilito nell'udienza dello scorso 13 ottobre.

Tutto ciò premesso, vengono qui di seguito riportate per ogni lotto per il quale è stata disposta la vendita, una sintetica scheda riassuntiva del bene, ivi comprese tutte le informazioni salienti e quelle che sono state oggetto di recente aggiornamento con riferimento alla *descrizione dell'immobile; identificazione catastale aggiornata (vedi visure catastali allegate a parte); precedenti urbanistici aggiornati, destinazioni urbanistiche aggiornate; attuale occupazione degli immobili e stato conservativo; bandi di vendita ed eventuali vincoli nel frattempo gravanti, anche a seguito degli accertamenti via via richiesti.*

Ovviamente per tutti gli altri dettagli tecnici, estimativi, urbanistici e vincoli pregiudizievoli si fa espresso riferimento ai precedenti elaborati redatti dallo scrivente, sia come CTU che come Custode Giudiziario.

ES. IMMLRE N. 64/2004:

LOTTO 1

DESCRIZIONE IMMOBILE:

trattasi di locali uso ufficio posti all'interno di un antico fabbricato di maggior consistenza in loc. Spina, Comune di Marsciano, Piazza Polimanti n. 7.

Sono dislocati su due livelli di cui uno al piano terra suddiviso in atrio, reception, due stanze uso ufficio, ripostiglio, corridoio, piccolo bagno sottoscala, veranda, terrazza.

L'altro al piano seminterrato: sala riunioni, studio, due **locali uso ufficio**, due bagni, ripostiglio, corridoio, due disimpegni, e vano scala.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETA':

CF del Comune di Marsciano, al Foglio 48 part. n. 30 sub. 35 categoria A/10, classe 1, cons. 7,5 vani, superficie catastale totale mq 202, R.C. € 1.394,43, graffata alla part. n. 355 sub. 6 e part. n. 355 sub. 7 categoria A/10 classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 59, R.C. € 464,81

In proprietà per i diritti di 4/6 a [REDACTED] e i diritti di 1/6 ciascuno a [REDACTED]
[REDACTED]

AGGIORNAMENTO PRECEDENTI URBANISTICI:

precedenti ante sisma 2009:

- C.E. n. 62/83 e successiva variante n. 1491 del 26/11/84 (comune al lotto 2 es. imm.re 64/2004);
- C.E. in sanatoria ex L. 47/85 n. 1690 del 2/6/95, per realizzazione locali al piano seminterrato;
- concessione in sanatoria n. 2143 ex lege 724/94 (presentata il 1/3/95 prot. 4262), rilasciata il 22/2/2016 con prescrizioni, avente per oggetto "piccolo ampliamento di

fabbricato di civile abitazione", con prescrizione relativamente alle acque reflue (**All. n. 4: concessione in sanatoria n. 2143/2016**).

ordinanze sindacali post sisma 2009 (già elencate nel supplemento di CTU a mia firma del 12/11/2014):

- l'intero immobile, del civ. 7 di piazza Polimanti risultava oggetto dell'ordinanza sindacale n. 563 del 19/12/2009 laddove si evince che il fabbricato "è dichiarato parzialmente inagibile per le motivazioni indicate in atti." (vedi all. n. 4 supplemento di ctu del 12/11/2014).

Lo studio tecnico è invece dichiarato agibile con la prescrizione di bloccare l'accesso posto sul fronte dell'edificio.

A mezzo **notifica del 4/8/2014** è stata comunicata ai proprietari dello stabile di Piazza Polimanti 7 la "*determinazione del responsabile del servizio del sisma R.G. n. 491 del 31/7/2014* (vedi all. n. 5: supplemento di ctu del 12/11/2014) *per l'autorizzazione all'inizio dei lavori ed assegnazione del contributo.*

La determina assegna fondi per la ristrutturazione dell'immobile ad uso ufficio stante la priorità assegnata agli esercenti attività produttive e pari ad € 70.371,60.

Le condizioni di liquidazione del contributo sono elencate nella suddetta determina, cui si rimanda per maggiori dettagli.

E' da sottolineare che, in base alla L.R. n. 3/2013, i contributi sono assegnati all'intero edificio danneggiato inteso come "Unità strutturale" direttamente in capo ai proprietari e comproprietari proporzionalmente a i rispettivi diritti di proprietà.

titoli abilitativi post terremoto (comuni al lotto 2 es. imm.re 64/2004):

- SCIA 15482/2014 e successiva variante in corso d'opera n. 4147/2016 per intervento di miglioramento sismico su edificio danneggiato dal sisma del 15/12/2009; relativo inizio lavori e fine lavori del 9/11/2016 (**All. n. 5: Scia in variante 4147/2016**). Si

precisa che detti titoli abilitativi sono a nome del Delegato Santi Catia per tutta la UMI oggetto dell'intervento

ATTUALE STATO CONSERVATIVO:

come si evince dai titoli abilitativi post sisma, i lavori di consolidamento sismico sono terminativi e i locali sono al momento utilizzati dallo [REDACTED] e detenuti dall'esecutore [REDACTED] in forza di "contratto di locazione di natura transitoria" stipulato con la Custodia Giudiziaria, in forza di provv. del G.Es. del 28/11/2016 con scadenza 31/12/2017 e recentemente prorogati con provvedimento del G.E. del 14/12/2017 (**All. n. 6. contratto di locazione transitoria**): A testimonianza visiva si rimanda al servizio fotografico illustrativo.

STIMA AGGIORNATA:

tenuto conto del ripristino strutturale e della risarcitura delle lesioni provocate dal sisma, si ritiene di confermare il valore del lotto già espresso nell'elaborato d'ufficio a firma del sottoscritto del 22/6/2005 e cioè nelle condizioni ante- sisma:

n. ord.	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
1	studio PT	105,08	850,00	89.318,00
2	studio 1S	126,72	650,00	82368,00
VALORE TOTALE (€)				171.686,00

e pertanto € 171.700,00 (arrotondati)

BANDO DI VENDITA:

LOTTO N. 1 (es. imm.re 64/2004)

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] per i diritti di 4/6, a [REDACTED] per i diritti di 1/6, a [REDACTED] berto nato a M [REDACTED] per i restanti diritti di 1/6, su porzioni immobiliari ad uso ufficio in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, Piazza Polimanti n. 7, censite al C.E.U. al Foglio n. 48 part. n. 30 sub. 35 categoria A/10, classe 1, cons. 7,5 vani, superficie catastale totale mq 202, R.C. € 1.394,43, graffata alla part. n. 355 sub. 6 e part. n. 355 sub. 7 categoria A/10 classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 59, R.C. € 464,81, rappresentate da locali uso ufficio su due livelli, di cui al piano terra: atrio-reception, due stanze uso ufficio, ripostiglio, corridoio, piccolo bagno sottoscala, veranda e terrazza; al piano seminterrato: sala riunioni, studio, due locali uso ufficio, due bagni, ripostiglio, corridoio, due disimpegni e vano scala; recentemente oggetto di consolidamento lavori di consolidamento sismico, oggi conclusi, essendo ammesso a contributi con obblighi a carico dei beneficiari ex art. 18 DPR 411/2013, il tutto attualmente occupato da Studio Tecnico con autorizzazione del G.E., a confine con P.zza Polimanti, [REDACTED], salvo altri.

Valore: € 171.700,00

VINCOLI

preme evidenziare che ai fini di una regolare vendita e quindi di informazioni utili per l'acquirente, per gli immobili ammessi a contributo vi sono gli obblighi a carico dei beneficiari, così come previsto dall'art. 18 ex DGR n. 411 dell'8/5/2013.

ES. IMMLRE N. 64/2004:

LOTTO 2

DESCRIZIONE IMMOBILE:

trattasi di appartamento posto al primo piano di un antico fabbricato elevato su tre piani fuori terra, in fraz. Spina di Marsciano, Piazza Polimanti 7, composto da ingresso, corridoio, salotto, cucina, tre camere, due bagni e piccola terrazza.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CF del Comune di Marsciano, , Foglio n. 48 part. n. 30 sub. 32, categoria A/2, classe 3, cons. 6 vani, sup. catastale 119 mq, R.C. € 402,84

AGGIORNAMENTO PRECEDENTI URBANISTICI:

precedenti ante sisma 2009:

- C.E. n. 62/83 e successiva variante n. 1491 del 26/11/84 (comune al lotto 2 es. imm.re 64/2004);

ordinanze sindacali post sisma 2009 (già elencate nel supplemento di CTU a mia firma del 12/11/2014):

- l'intero immobile, del civ. 7 di piazza Polimanti risultava oggetto dell'ordinanza sindacale n. 563 del 19/12/2009 laddove si evince che il fabbricato "è dichiarato parzialmente inagibile per le motivazioni indicate in atti.." (vedi all. n. 4 supplemento di ctu del 12/11/2014).

A mezzo notifica del 4/8/2014 è stata comunicata ai proprietari dello stabile di Piazza Polimanti 7 la "determinazione del responsabile del servizio del sisma R.G. n. 491 del 31/7/2014 (vedi all. n. 5: supplemento di ctu del 12/11/2014) per l'autorizzazione all'inizio dei lavori ed assegnazione del contributo.

Le condizioni di liquidazione del contributo sono elencate nella suddetta determina, cui si rimanda per maggiori dettagli.

E' da sottolineare che, in base alla L.R. n. 3/2013, i contributi sono assegnati all'intero edificio danneggiato inteso come "Unità strutturale" direttamente in capo ai proprietari e comproprietari proporzionalmente a i rispettivi diritti di proprietà.

titoli abilitativi post terremoto (comuni al lotto 2 es. imm.re 64/2004):

- SCIA 15482/2014 e successiva variante in corso d'opera n. 4147/2016 per intervento di miglioramento sismico su edificio danneggiato dal sisma del 15/12/2009; relativo inizio lavori e fine lavori del 9/11/2016 (vedi **all. n . 7: Scia in variante 4147/2016**). Si precisa che detti titoli abilitativi sono a nome del Delegato [REDACTED] per tutta la UMI oggetto dell'intervento.
- Si rileva che il **terrazzo**, presente nel soggiorno, è risultato da un attento esame dei titoli abilitativi, **non assentito urbanisticamente e, pertanto se ne omette la valorizzazione, precisando che andrà regolarizzato anche catastalmente.**

ATTUALE STATO CONSERVATIVO:

come si evince dai titoli abilitativi post sisma, i lavori di consolidamento sismico sono terminati e l'appartamento è attualmente occupato dalla Sig.ra [REDACTED] Esecutata.

Si rimanda al servizio fotografico illustrativo per le caratteristiche delle finiture, rinnovate con la ristrutturazione.

STIMA AGGIORNATA:

tenuto conto del ripristino strutturale a seguito del sisma, si ritiene di confermare il valore del lotto già espresso nell'elaborato d'ufficio del 22/6/2005, decurtato del valore della terrazza che, cautelativamente, si omette stante la già segnalata assenza di titolo autorizzativo per la sua costruzione:

n. ord.	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
1	appartamento, civ. 7, 1P	111,10	1.700,00	188.870,00
VALORE TOTALE (€)				188.900,00

e pertanto € 188.900,00 (arrotondati)

BANDO DI VENDITA:

LOTTO N. 2 (es. imm.re 64/2004)

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] per

i diritti di 4/6, a [REDACTED] 05/77 per i diritti di 1/6, a [REDACTED]

[REDACTED] per i restanti diritti di 1/6, su appartamento

in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, Piazza Polimanti n. 7, al primo piano di palazzina

elevata su tre piani fuori terra, censito al C.F. al Foglio n. 48 part. n. 30 sub. 32,

categoria A/2, classe 3, cons. 6 vani, su. catastale totale mq 119, R.C. € 402,84, composto

da ingresso, corridoio, salotto, cucina, tre camere, due bagni e piccola terrazza sul retro

non assentita urbanisticamente, quindi da regolarizzare anche catastalmente, il tutto

recentemente oggetto di lavori di riparazione e miglioramento sismico conclusi, essendo

ammesso a contributi con obblighi a carico dei beneficiari ex art. 18 DPR 411/2013,

attualmente occupato dall'Esecutata, a confine con: stessa proprietà, Parti condominiali,

[REDACTED], s.a.

Valore: € 188.900,00

VINCOLI

preme evidenziare che ai fini di una regolare vendita e quindi di informazioni utili per l'acquirente, per gli immobili ammessi a contributo vi sono gli obblighi a carico dei beneficiari, così come previsto dall'art. 18 ex DGR n. 411 dell'8/5/2013.

ES. IMM.RE N. 151/2007:

LOTTO N.1: COMPLESSO EDILIZIO "LE MASSE"

DESCRIZIONE: trattasi di un compendio di tipologia rurale, composto da un fabbricato di maggiore consistenza, corpi in aderenza, annessi e corte pertinenziale, ubicato in Comune di Marsciano, fraz. S.Biagio della Valle, loc. Le Masse, Voc. Casa nuova. il tutto in precarie condizioni di conservazione e privo di autonomo accesso essendo intercluso.

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

Gli immobili sono catastalmente intestati: quanto alla part. 8 e 201 alla ██████████ con sede in Marsciano, con la proprietà dell'intero.

Permangono gli adempimenti che a parere dello scrivente sono necessari per la regolarità degli aspetti catastali, come dettagliato nell'elaborato peritale precedente.

AGGIORNAMENTO PRECEDENTI URBANISTICI E DESTINAZIONE:

gli immobili di cui alle part. 8 e 43 (oggi 201) sono stati oggetto di:

- Autorizzazione Edilizia 853/90, a nome di [REDACTED], per "realizzazione di recinzione"
- Concessione Edilizia n. 871/90, a nome di [REDACTED] per "ripristino copertura di fabbricato rurale";
- Concessione Edilizia n. 1485/90, a nome di [REDACTED], per "ristrutturazione di fabbricato da adibire parzialmente a casa vacanze";
- Concessione Edilizia n. 108/95, a nome di [REDACTED], per "ristrutturazione casa vacanze, proroga ultimazione dei lavori";
- Domanda di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 prot. n. 4263 del 1/3/95, a nome della S.E.I.T. s.r.l., per "realizzazione di due annessi in muratura ad uso magazzino e ripostiglio". Con comunicazione del 22/4/97 (prot. 8148) il Comune di Marsciano richiedeva l'integrazione documentale mancante, oltre alla prova del versamento dell'oblazione.

Tale documentazione veniva integrata in data 6/10/97. In data 10/12/2004 e successivamente in data 14/1/2008, il [REDACTED] s.r.l., sollecitava il Comune ad esaminare la pratica di condono.

In data 10/4/2008 il Settore Urbanistica del Comune di Marsciano rispondeva, dichiarando la "richiesta di riesame della pratica di condono n. 2174 approvata" chiedendo, contestualmente l'integrazione dell'oblazione e degli oneri accessori, oltre ad altra documentazione tecnica.

In data 24/2/2016 il Comune di Marsciano specificava con apposita comunicazione i motivi ostativi al rilascio del condono.

Con successiva comunicazione del 15/3/2016 lo stesso Comune prorogava i termini di presentazione della documentazione mancante di ulteriori 30 giorni.

Ad oggi la pratica non ha avuto esito favorevole (**All. n. 7: comunicazione del comune di Marsciano in merito alla richiesta di condono**).

- quanto agli edifici identificati al foglio 28 mappale n. 8 (deposito), sono stati oggetto dell'ordinanza n. 87 del 2/1/2010 (vedi all. n. 8 dell'elaborato del 11/11/2014) con la quale si dichiara l'immobile inagibile ordinando al legale rappresentante della ██████████ Faloia Giampaolo, di non utilizzare l'immobile ed impedire l'accesso ai privati.
- dal punto di vista delle **destinazione urbanistica**, da quanto si evince dal CDU integrativo prot. 1901 n. 10/2018, l'area in oggetto ricade all'interno della **zona VPR**, così come definita nella parte operativa del PRG del Comune di Marsciano.
Circa le destinazioni e gli interventi ammissibili sono indicati nell'art. 52 delle NTA.
Permane la destinazione MVPR nella parte strutturale del PRG (vedi art.li 41 e 42).

ATTUALE STATO CONSERVATIVO:

lo stato conservativo è sostanzialmente quello descritto nella CTU a firma del sottoscritto dell'11/11/2014 e successivo supplemento del 11/5/2017, con lesioni diffuse a carico delle murature portanti; distacchi tra le murature di edifici in aderenza; alcuni crolli e/o allentamenti di architravi ed archi, anche per i recenti eventi sismici.

GIUDIZIO DI STIMA:

si riporta sinteticamente la valutazione del lotto 1, oggetto di pignoramento, così come già redatta nel supplemento di CTU a firma dello sottoscritto, del 11/5/2017 a cui si rimanda per i dettagli:

stima lotto pignorato- FONDO DOMINANTE

	id. catastale	descrizione	sup. cat. (mq) (al netto del sedime fabbr.)	consistenza (mq) (ingombro filo esterno)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
CT	8	corte	2995		5,00	14.975,00
	201 (ex 43)	corte	1225		5,00	6.125,00

CF	8	fabb. Principale		981	200,00	196.200,00
	8	annesso nord		101,72	150,00	15.258,00
	8	annesso sud		74,8	150,00	11.220,00
TOTALE						243.778,00

stima dell'indennità di servitù di passaggio:

circa la stima dell'indennità (In.) come già precisato comprenderà vari elementi:

A) Il primo è l'**ingombro della costruenda strada** di accesso al fondo dominante ed insistente sulla part.lla 41, attualmente di circa mq 230. Il probabile valore del sedime di detta strada, deve tener conto dei seguenti parametri: modesta consistenza, notevole impatto sulla proprietà residua e delle sistemazioni, univoca destinazione d'uso da attribuirgli. Poiché non può essere utilizzato un valore comparativo, viene valutato cautelativamente in ragione di € 20,00/mq, che si ritiene congruo in considerazione degli elementi di cui sopra.

Pertanto la stima viene così a concretizzarsi: **mq 230 x € 20,00/mq = €4.600,00**

B) Relativamente **all'area relitta**, di circa mq 340, rimanendo nella piena disponibilità della proprietà del fondo servente ma riconoscendogli un **indubbio deprezzamento** valutato in ragione del 50%, dovendo essere separata dalla residua proprietà, sarà pertanto valutata in € 2,50/mq.

La stima si concretizzerà quindi in: **mq 340 x € 2,5/mq = € 850,00**

C) Quanto infine alla quantificazione del **deprezzamento del fondo servente**, si ritiene di stimarlo in una percentuale del valore aggiornato nel paragrafo precedente pari al 20%.

Detto deprezzamento tiene conto che il recupero del fabbricato insistente nel fondo servente, anche in caso di una sua riedificazione, risente negativamente della presenza della strada di accesso prospiciente.

Pertanto si avrà: **€ 43.700,00 x 20% = € 8.700,00**

In definitiva l'indennità andrà così a quantificarsi:

$$I_n = A + B + C = € 14.150,00$$

stima del lotto:

detraendo dal valore del lotto ante servitù il valore economico stimato della servitù, **risulterà un valore finale del fondo dominate oggetto di pignoramento pari a:**

$$€ 243.778,00 - € 14.150,00 = € 229.600,00 \text{ (arrotondati).}$$

PROBLEMATICHE CONNESSE ALLA STESURA DEL BANDO DI VENDITA:

premesso che il lotto pignorato è risultato intercluso e che il passaggio fino alla pubblica via può avvenire attraverso le rate di terreno non pignorate, risultando anche presente e ben visibile il tracciato, non spettando allo scrivente costituire la servitù di passaggio a favore del lotto pignorato, si è indicato nella CTU del 11/5/2017 il valore della relativa indennità su basi prudenziali ed ordinarie.

Si ritiene necessario in questa sede reiterare la segnalazione relativa al fatto che, per rendere appetibile il bene e redigere un nuovo bando di vendita perfettamente conforme allo stato di fatto, a parere dello scrivente, occorrerebbe identificare l'eventuale costituzione della servitù di passo anche catastalmente in modo da evitare anche conflittualità tra le rispettive proprietà. Per tali ragioni si ritiene allo stato di redigere una bozza di bando di vendita "provvisoria" poiché non volendo incorrere in problematiche di tipo giuridico, che esulano dalle proprie competenze professionali, si invitano pertanto il G.Es. ed il P.D. a verificare la corretta predisposizione della bozza, con particolare riferimento agli aspetti inerenti l'interclusione del terreno pignorato e la necessità di costituire una servitù di passaggio.

BANDO DI VENDITA:

tutto ciò premesso e con le riserve espresse, si riporta la bozza di bando di vendita provvisoria da sottoporre a verifica giuridica da parte degli organi competenti prima della pubblicazione:

LOTTO N. 1 (es. imm.re 151/2007)

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED]

[REDACTED] 0, su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, fraz. S. Biagio della Valle, loc. Le masse, voc. Casa nuova, censite al CT al foglio 28 part. 201, seminativo di classe 3°, superficie ha 00.12.25, RD €5,38; RA € 5,69; part. 8 ente urbano senza redditi, superficie catastale ha 00.37.95 ed al CF al foglio 28 part. 8 sub 4 di categoria D/2, rendita € 2.117,47, non corrispondente allo stato e destinazione del fabbricato, il tutto rappresentato da un fabbricato di tipologia rurale costituito dal piano terra, piano ammezzato, secondo e lastrico, con annesso, il tutto in precarie condizioni conservative e strutturali, anche per eventi sismici, inagibile con ordinanza n. 87/10, intercluso da proprietà non pignorata con la necessità di costituire servitù di passaggio, classificato ai sensi del vigente PRG del Comune di Marsciano parte operativa in "zona VPR", disciplinata dall'art. 52 NTA, da regolarizzare catastalmente ed urbanisticamente, a confine con [REDACTED] ia su tutti i lati s.a.

Valore € 229.600,00

LOTTO 2: APPARTAMENTO AL GREZZO NEL "CASTELLO DI MIGLIANO"

DESCRIZIONE:

appartamento al grezzo in corso di ultimazione su tre livelli, posto in dimora storica di maggior consistenza corrispondente al Castello di Migliano (Marsciano).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: l'immobile è identificato al CF del Comune di Marsciano,

foglio 129 part. 15 sub 30, graffate, di categoria A/2 di classe 3°, consistenza 7 vani, superficie cat. 262 mq, Rendita €469,98, graffata alla part. 155, part. 211 sub 10, part. 212 sub 11.

L'immobile risulta intestato alla ██████████ con sede in Marsciano.

AGGIORNAMENTO PRECEDENTI URBANISTICI:

- adozione Piano di Recupero ai sensi della L.n. 457/78, per la ristrutturazione del Castello di Migliano, approvato dalla C.E.C. nella seduta del 24/7/91 verbale n. 2263, delibera n. 234/91 a nome della Columbus s.r.l., avente per oggetto la ristrutturazione fabbricato per sei unità abitative;
- Convenzione, per l'attuazione del Piano di Recupero, stipulata in data 14/2/95 dal Notaio Dott. Sergio Ludovici Rep. ██████████ Atto n. 15923;
- prat. ed. 1598/96 a nome di ██████████ per variante al piano di recupero;
- Concessione Edilizia n. 62/1995 del 17/2/95 a nome di ██████████, per "ristrutturazione lato sud ovest castello" e relativo inizio lavori;
- Variante alla CE, n. 2351/97 del 5/5/98, a nome di ██████████, per "ristrutturazione ala nord ovest castello di Migliano, variante in sanatoria art. 13 L.47/85";
- Variante alla CE, n. 1473/99 del 22/9/1999, a nome di S ██████████, per "ristrutturazione ala nord ovest castello di Migliano -proroga termini ultimazione lavori anni due";
- Variante alla CE, n. 769/01 del 14/1/2002 per "ristrutturazione ala nord-ovest Castello di Migliano-proroga termini ultimazione dei lavori di anni uno";
- Variante alla CE n. 1681/02 del 23/1/2003 per "ristrutturazione ala nord-ovest del Castello di Migliano-proroga termini per l'ultimazione dei lavori di anni uno",
- PC n. 2176/2003;

Vi è da segnalare una incongruenza negli elaborati grafici approvati laddove nella planimetria non è stata correttamente indicata la porta di ingresso alla u.i. mentre è ben rappresentata nel

prospetto "lato nord" che costituisce la conformità dell'eseguito.

N.B. per i lavori di ristrutturazione non è stata presentata la dichiarazione di fine lavori e pertanto per gli immobili non è stato rilasciato il certificato di agibilità;

VINCOLI PRESENTI: vincolato ai sensi della Legge 1089/39 e successive modificazioni dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali, Architettonici e Artistici e storici (Autorizzazione prot. 6187 rilasciata in data 8/4/94 e successiva variante prot. 22628 rilasciata in data 18/12/98).

Peraltro dalla "scrittura privata con costituzione di vincolo" dell'11/7/2006 (del Dott. Anedda Angioy trascritta a Pg al Reg. Part. 14467) si evince che per 10 anni dalla sottoscrizione dell'atto, per un minimo di 12 giorni all'anno, deve essere consentita la visita della cisterna del castello e dei locali annessi.

ATTUALE STATO CONSERVATIVO:

trattasi di un appartamento ancora al grezzo facente parte di un'ala del Castello di Migliano, disposto su due livelli, piano sottostrada e piano terra oltre ad un locale da adibire a ripostiglio, posto al piano secondo sottostrada.

In particolare il piano secondo sottostrada è costituito dall'antica cisterna per la raccolta delle acque piovane del castello.

L'unità abitativa al piano sottostrada è suddivisa in salone, 5 vani dei quali due con camino, da adibire a cucina e uno a bagno, già piastrellato e con allacci predisposti.

Al piano terra, cui si accede tramite la rampa di scale è invece presente un ampio terrazzo e due vani.

Si sono evidenziate in varie zone fenomeni di infiltrazioni d'acqua meteorica proveniente dalla soprastante terrazza, con distacchi di intonaco ed allentamento delle murature; Quanto al possesso, l'appartamento è libero. A testimonianza visiva si rimanda al servizio fotografico illustrativo.

STIMA AGGIORNATA:

a seguito di un ulteriore controllo della superficie in loco, il valore dell'immobile va così aggiornato:

LOTTO2:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
129	155		2°S	ripostiglio	12,012	700,00	8.408,40
129	15/30; 212/11; 155		1° S	salone, zona cucina, zona bagno	102,59	700,00	71.810,20
129	211	10		ripostiglio, scale	18,02	700,00	12.612,60
129	15/30; 212/11; 155		PT	corridoio scale	2,2	700,00	1540,00
129	15/30; 212/11; 155			terrazzo	14,34	700,00	10.036,25
129	211	10		terrazzo	2,67	700,00	1.867,25
129	211	10		giardino p.	0,95	700,00	661,50
129	211	10		ripostiglio 1 e 2	32,79	700,00	22.953,70
VALORE TOTALE (€)							129.889,90

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 130.000,00 ARROTONDATI.

BANDO DI VENDITA:

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED], su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, Fraz. Migliano, salita Montegrappa s.n.c., censite al CF foglio 129 particella 15 sub 30, , di categoria A/2 di classe 3°, consistenza 7 vani, Rendita €469,98 graffata alla part. 155, part. 211 sub 10, part. 212 sub 11, rappresentate da un'unità abitativa su tre livelli, parte di una dimora storica di maggior consistenza costituito dall'ala nord-ovest del Castello di Migliano, con diritti sulle parti comuni indicate al foglio 129 part. 212 sub 13, C/2 cl. 2°, cons. 4mq, sup. cat. 7 mq, RC 11,36; part. 212 sub 14 di cat. C/2, cl. 2°, cons.4 mq, sup. cat. 6 mq RC €11,36, e beni comuni non censibili; con la porzione abitativa al grezzo, in mediocre

ATTUALE STATO CONSERVATIVO:

Il tutto risulta attualmente in ottime condizioni di manutenzione e conservazione; occupato temporaneamente da Terzi in forza del dispositivo del G.Es. Dott.ssa De Martino del 23/2/2017.

GIUDIZIO DI STIMA:

si ritiene di confermare la precedente stima

LOTTO 3:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
129	15	26	P2 ^o	soggiorno	32,43	1.200,00	38.913,60
129	15	26		cucina	4,16	1.200,00	4.989,60
129	15	26		camera 1	12,71	1.200,00	15.246,00
129	15	26		bagno	4,53	1.200,00	5.438,40
129	15	26		camera 2	12,10	1.200,00	14.520,00
129	15	26		bagno	2,97	1.200,00	3.564,00
129	15	26		disimpegno	3,39	1.200,00	4.065,60

**VALORE TOTALE
(€)**

86.737,20

arrotondato ad € 86.700,00

BANDO DI VENDITA:

LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà spettanti a S [REDACTED]
017 [REDACTED] su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, Fraz. Migliano, salita Montegrappa s.n.c., censite al CF foglio 129 particella 15 sub 26, categoria A/2 di classe 3^o, consistenza 5,5 vani, sup. catastale mq 89, rendita € 369,27 rappresentate da un appartamento al secondo ed ultimo piano, parte di una dimora storica di maggior

consistenza costituito dall'ala nord-ovest del Castello di Migliano, con diritti sulle parti comuni indicate al foglio 129 part. 212 sub 13, C/2 cl. 2°, cons. 4mq, sup. cat. 7 mq, RC 11,36; part. 212 sub 14 di cat. C/2, cl. 2°, cons.4 mq, sup. cat. 6 mq RC €11,36, e beni comuni non censibili; composto da cucina, disimpegno, soggiorno, due camere, due bagni il tutto recentemente ristrutturato con buone finiture interne; vincolato ai sensi della L. 1089/39 e successive modificazioni dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali, Architettonici ed Artistici e Storici; necessità dell'espletamento delle procedure previste dalla L.1089/39 per l'esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza; privo di agibilità; al momento occupato da Terzi in forza del provvedimento del G.Es. Dott.ssa Arianna De Martino del 23/2/2017, a confine con stessa proprietà su più lati s.a.

Valore € 86.700,00

LOTTO 4: APPARTAMENTO "CASTELLO DI MIGLIANO" AL SECONDO PIANO

DESCRIZIONE: trattasi di appartamento di recente ristrutturazione situato al secondo piano dell'ala nord-ovest del Castello di Migliano, salendo a sinistra del pianerottolo.

L'accesso avviene a mezzo di una scala condominiale, direttamente dalla corte principale dell'edificio storico.

Internamente l'appartamento è suddiviso in soggiorno con camino, cucina, disimpegno, due camere una delle quali con bagno privato e un secondo bagno.

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.

AGGIORNAMENTO PRECEDENTI URBANISTICI

si faccia riferimento al medesimo paragrafo del lotto n. 2 ed a quanto relazionato nel precedente elaborato;

ATTUALE STATO CONSERVATIVO:

Il tutto risulta attualmente in ottime condizioni di manutenzione e conservazione; occupato temporaneamente da Terzi in forza del dispositivo del G.Es. Dott.ssa De Martino del 23/2/2017, come testimoniato dal servizio fotografico illustrativo.

VINCOLI:

Come già ampiamente argomentato nella relazione di custodia giudiziaria a firma del sottoscritto del 23/6/2016, una porzione dell'appartamento di cui al presente lotto risulterebbe in proprietà o comunque gravata da diritto di passaggio da parte di Terzi estranei alle procedure esecutive e ciò per il mancato adempimento formale di una permuta.

Tali porzioni furono infatti conglobate nella ristrutturazione generale del Castello di Migliano, operato dalla Esecutata [REDACTED] senza che fosse perfezionato il loro trasferimento dai Comproprietari alla Soc. [REDACTED], precedente proprietaria del Castello, la quale si era già impegnata in forza di scrittura privata ad acquisirne la proprietà in cambio dell'assegnazione di uno dei costruendi garage.

In definitiva, la [REDACTED], 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 senza che la permuta fosse stata perfezionata.

GIUDIZIO DI STIMA:

tenuto conto delle caratteristiche di conservazione e manutenzione, si ritiene di confermare la precedente valutazione:

LOTTO 4:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
129	15	27	P2 ^o	soggiorno	25,71	1.200,00	30.848,40
129	15	27		cucina	6,42	1.200,00	7.708,80
129	15	27		camera 1	13,82	1.200,00	16.579,20
129	15	27		bagno	3,92	1.200,00	4.699,20
129	15	27		camera 2	9,30	1.200,00	11.154,00
129	15	27		bagno	2,29	1.200,00	2.745,60
129	15	27		disimpegno	6,60	1.200,00	7.920,00
VALORE TOTALE (€)							81.655,20

il valore di stima risulta dunque pari ad € 81.700,00 arrotondati

BANDO DI VENDITA:

Preme evidenziare che si riporta la redazione del bando di vendita, pur persistendo problematiche legate alla conforme continuità storica della proprietà (Vedi relazione Custodia del 23/06/206)

LOTTO N. 4

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDAZIONE], su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, Fraz. Migliano, salita Montegrappa s.n.c., censite al CF foglio 129 particella 15 sub 27, categoria A/2 di classe 3°, consistenza 5 vani, sup. catastale mq 81, rendita € 335,70 rappresentate da un appartamento al secondo ed ultimo piano, parte di una dimora storica di maggior consistenza costituito dall'ala nord-ovest del Castello di Migliano, con diritti sulle parti comuni indicate al foglio 129 part. 212 sub 13, C/2 cl. 2°, cons. 4mq, sup. cat. 7 mq, RC 11,36; part. 212 sub 14 di cat. C/2, cl. 2°, cons.4 mq, sup. cat. 6 mq RC €11,36, e beni comuni non censibili; composto da cucina, disimpegno, soggiorno, due camere, due bagni il tutto recentemente ristrutturato con buone finiture interne; vincolato ai sensi della L. 1089/39 e successive modificazioni dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali,

Architettonici ed Artistici e Storici; necessità dell'espletamento delle procedure previste dalla L.1089/39 per l'esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza; privo di agibilità; al momento occupato da Terzi in forza del provvedimento del G.Es. Dott.ssa Arianna De Martino del 23/2/2017; a confine con stessa proprietà su più lati s.a.

Valore € 81.700,00

**LOTTO 5: APPARTAMENTO "CASTELLO DI MIGLIANO" AL PIANO TERRA E
PRIMO SOTTOSTRADA**

DESCRIZIONE:

l'appartamento al piano terra, oggetto di recente ristrutturazione, è suddiviso internamente in soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto di cui una con bagno privato, dal soggiorno si accede ad ampia terrazza panoramica ed attraverso rampa di scale interna al piano primo sttoscala.

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

AGGIORNAMENTO PRECEDENTI URBANISTICI

si faccia riferimento al medesimo paragrafo del lotto n. 2 ed al precedente elaborato.

ATTUALE STATO CONSERVATIVO:

Il tutto risulta attualmente in ottime condizioni di manutenzione e conservazione; occupato temporaneamente da Terzi in forza del dispositivo del G.Es. Dott.ssa De Martino del

23/2/2017, come testimonia il servizio fotografico allegato.

GIUDIZIO DI STIMA:

tenuto conto delle caratteristiche di conservazione e manutenzione, si ritiene di confermare la precedente valutazione:

LOTTO 5: TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
129	15	31	PT	soggiorno	26,96	1.300,00	35.049,30
129	15	31		cucina	4,31	1.300,00	5.605,60
129	15	31		bagno	4,03	1.300,00	5.233,80
129	15	31		corridoio	6,38	1.300,00	8.294,00
129	15	31		camera 1	9,23	1.300,00	11.997,70
129	15	31		bagno	2,90	1.300,00	3.775,20
129	15	31		camera	11,35	1.300,00	14.757,60
129	212	12		terrazzo	8,47	1.300,00	11.007,75
129	212	12		giardino pens.	3,30	1.300,00	4.283,50
129	212	12		terrazzo ingr.	2,85	1.300,00	3.698,50
129	212	12	1°S	ripostiglio	13,84	1.300,00	17.989,40
129	212	12		bagno	6,09	1.300,00	7.922,20
129	212	12		ripostiglio-disimp.	12,84	1.300,00	16.688,10
VALORE TOTALE (€)							146.302,65

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 146.300,00 ARROTONDATI.

BANDO DI VENDITA:

LOTTO N. 5

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED], su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, Fraz. Migliano, Salita Montegrappa s.n.c., censite al CF foglio 129 particella 15 sub 31, categoria A/2 di classe 3°, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 159, rendita € 469,98, graffata alla part. 212 sub 12; rappresentate da un appartamento al piano terra e primo sottostrada, parte di una dimora storica di maggior consistenza costituita dall'ala nord-ovest del

Castello di Migliano, con diritti sulle parti comuni indicate al foglio 129 part. 212 sub 13, C/2 cl. 2°, cons. 4mq, sup. cat. 7 mq, RC 11,36; part. 212 sub 14 di cat. C/2, cl. 2°, cons.4 mq, sup. cat. 6 mq RC €11,36, e beni comuni non censibili; composto da salone, cucina, disimpegno, due bagni e due camere, terrazzo al piano terra e due ripostigli e bagno al piano primo sottostrada; il tutto recentemente ristrutturato, buone finiture interne; vincolato ai sensi della L. 1089/39 e successive modificazioni dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali, Architettonici ed Artistici e Storici; necessità dell'espletamento delle procedure previste dalla L.1089/39 per l'esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza; privo di agibilità; al momento occupato da Terzi in forza del provvedimento del G.Es. Dott.ssa Arianna De Martino del 23/2/2017; a confine con stessa proprietà su più lati s.a.

Valore € 146.300,00

LOTTO 6: APPARTAMENTO "CASTELLO DI MIGLIANO" AL PRIMO PIANO

DESCRIZIONE: trattasi di appartamento oggetto di recente ristrutturazione situato al primo piano dell'ala nord-ovest del Castello di Migliano.

L'accesso avviene a mezzo di una scala condominiale, dalla corte principale dell'edificio storico, identificata catastalmente dalla part. 16.

Internamente l'u.i. è suddivisa in soggiorno, assai ampio con camino, cucina soppalcata disimpegno, due camere e due bagni.

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. totale 103 mq, rendita € 369,27.

AGGIORNAMENTO PRECEDENTI URBANISTICI

si faccia riferimento al medesimo paragrafo del lotto n. 2 ed a quanto riportato nel precedente elaborato

ATTUALE STATO CONSERVATIVO:

Il tutto risulta attualmente buone condizioni di manutenzione e conservazione anche se vi sono modeste infiltrazioni di acqua meteorica; relativamente allo stato di occupazione l'immobile è libero, come testimonia il servizio fotografico allegato.

GIUDIZIO DI STIMA:

tenuto conto delle caratteristiche di conservazione e manutenzione, si ritiene di confermare la precedente valutazione, rettificando in maniera lieve la consistenza per ulteriori rilievi in assenza di occupazione:

LOTTO 6:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
129	15	33	P1*	cucina	74,06	1200,00	88.872,00
129	15	33		soggiorno			
129	15	33		camera 1			
129	15	33		disimpegno			
129	15	33		bagno			
129	15	33		wc			
129	15	33		camera 2			
VALORE TOTALE (€)							88.872,00

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 89.000,00 ARROTONDATI.

BANDO DI VENDITA:

LOTTO N. 6

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED], su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, Fraz. Migliano, Salita Montegrappa s.n.c., censite al CF foglio 129 particella 15 sub 33, categoria A/2 di classe 3°, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 103, rendita € 369,27, rappresentate da un appartamento al piano primo, parte di una dimora storica di maggior consistenza costituita dall'ala nord-ovest del Castello di Migliano, con diritti sulle parti comuni indicate al foglio 129 part. 212 sub 13, C/2 cl. 2°, cons. 4mq, sup. cat. 7 mq, RC 11,36; part. 212 sub 14 di cat. C/2, cl. 2°, cons.4 mq, sup. cat. 6 mq RC €11,36, e beni comuni non censibili; composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, ripostiglio; il tutto recentemente ristrutturato, buone finiture interne; vincolato ai sensi della L. 1089/39 e successive modificazioni dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali, Architettonici ed Artistici e Storici; necessità dell'espletamento delle procedure previste dalla L.1089/39 per l'esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza; privo di agibilità; al momento l'appartamento è libero; a confine con stessa proprietà su più lati s.a.

Valore € 89.000,00

LOTTO 7: APPARTAMENTO "CASTELLO DI MIGLIANO" AL PIANO TERRA E

PRIMO

DESCRIZIONE DELL'ATTUALE STATO DEI LUOGHI:

La descrizione dell'immobile, posto nel Castello di Migliano, può essere sinteticamente così riepilogata: è suddiviso internamente al

- **piano primo** in disimpegno, camera, studio, bagno e terrazzo;

- **al piano terra** in soggiorno, camera e bagno e scale di collegamento.

Al terrazzo, autonomo e non comunicante con la residua proprietà pignorata, si accede da un altro vano dell'appartamento in proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED] non pignorata.

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. totale 109 mq, rendita € 369,27.

AGGIORNAMENTO PRECEDENTI URBANISTICI

si faccia riferimento al medesimo paragrafo del lotto n. 2;

ATTUALE STATO CONSERVATIVO:

le porzioni immobiliari oggetto del presente lotto e sostanzialmente, a seguito del recente sopralluogo effettuato, si presentano pressoché con le stesse caratteristiche di conservazione e manutenzione di allora, ovvero più che discrete, avendo adempiuto alla manutenzione, come testimoniato dal servizio fotografico illustrativo.

Relativamente allo stato di occupazione l'immobile è stato locato dalla Custodia Giudiziaria al Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione transitoria autorizzato, registrato a Perugia il 25/5/2017 al n. 5572 con scadenza 31/12/2017 (vedi all. n. 6). Successivamente la Parte Occupante ha proposto istanza di autorizzazione al G.E. per una proroga sino all'aggiudicazione definitiva (*All. n. 8: lettera del Legale con allegata istanza*).

VINCOLI:

Si segnala anche in questa sede che, come già ampiamente argomentato nella relazione di custodia giudiziaria a mia firma del 23/6/2016, una porzione dell'appartamento di cui al presente lotto risulterebbe in proprietà o comunque gravata da diritto di passaggio da parte di

Terzi estranei alle procedure esecutive e ciò per il mancato adempimento formale di una permuta.

Tali porzioni furono infatti conglobate nella ristrutturazione generale del Castello di Migliano, operato dalla Esecutata [REDACTED], senza che fosse perfezionato il loro trasferimento dai Comproprietari alla [REDACTED], precedente proprietaria del Castello, la quale si era già impegnata in forza di scrittura privata ad acquisire la proprietà in cambio dell'assegnazione di uno dei costruendi garage.

In definitiva, la [REDACTED] 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 senza che la permuta fosse stata perfezionata.

GIUDIZIO DI STIMA:

ai fini del presente aggiornamento di CTU, facendo riferimento al supplemento del G. Es. si ritiene di dover valutare l'immobile di cui al presente lotto, tenendo conto delle considerazioni e delle valutazioni espresse nel supplemento di CTU a mia firma del 11/5/2017, nel seguente modo:

Valore dell'immobile stimato nella CTU del 11/3/2009 detratto delle spese necessarie a renderne una parte autonomo rispetto alla proprietà Salomoni (così come già stimato e pari ad € 200,00/mq di sup. commerciale), il tutto comprensivo del valore della terrazza che, si ribadisce, con scarse possibilità potrà essere resa autonoma e quindi fruibile dagli eventuali aggiudicatari.

Si avrà pertanto:

LOTTO 7: TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
129	15	32	PT	soggiorno	14,78	700,00	10.348,00
129	15	32		bagno	3,56	700,00	2.492,00
129	15	32		camera	9,17	700,00	6.419,00

129	15	32	1°P	soggiorno- studio	21,56	700,00	15.092,00
129	15	32		bagno	3,69	700,00	2.583,00
129				vano scale	2,75	700,00	1925,00
129	15	32		camera	12,65	700,00	8.855,00
129	15	32		disimpegno	6,60	700,00	4.620,00
129	211	11		terrazzo	7,50	700,00	5.250,00
TOTALE VALORE							67.312,00

Il valore di stima risulta pertanto pari ad € 57.300,00

BANDO DI VENDITA:

prima di redigere la "bozza" di bando di vendita, preme evidenziare, come dettagliato dal sopracitato supplemento al cap. 2.b e 4.b del 11/5/2017, che sussistono problematiche connesse alla vendita per le peculiari situazioni di fatto in cui versa l'u.i. pignorata ed i presupposti urbanistici/catastali da configurare per renderla autonoma, nonché quanto precisato a proposito dei vincoli, persistendo problematiche legate alla conforme continuità storica della proprietà (Vedi relazione Custodia del 23/06/2016)

Con le riserve espresse, si riporta la bozza provvisoria in cui sinteticamente si sottolineano tali circostanze, lasciando al G.Es. ed al Professionista Delegato le eventuali integrazioni sugli aspetti giuridici che non competono allo scrivente:

LOTTO N. 7

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED]
[REDACTED] su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, Fraz. Migliano, Salita Montegrappa s.n.c., censite al CF foglio 129 particella 15 sub 32, categoria A/2 di classe 3°, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 109, rendita € 369,27, graffata alla particella 211 sub 11, rappresentate da unità immobiliare al piano terra e piano primo, privo di accesso e funzionalità autonome, collegato internamente ad altra unità abitativa di proprietà di terzi, in una dimora storica di maggior consistenza

costituita dall'ala nord-ovest del Castello di Migliano, con diritti sulle parti comuni indicate al foglio 129 part. 212 sub 13, C/2 cl. 2°, cons. 4 mq, sup. cat. 7 mq, RC 11,36; part. 212 sub 14 di cat. C/2, cl. 2°, cons.4 mq, sup. cat. 6 mq RC €11,36, e beni comuni non censibili; composto da studio, camera, disimpegno, bagno e terrazzo al piano primo e soggiorno, bagno e camera al piano terra; il tutto recentemente ristrutturato, buone finiture interne; utenze non autonome ma in comune con proprietà di Terzi; con accesso dalla stessa proprietà di Terzi; privo di agibilità; vincolato ai sensi della L. 1089/39 e successive modificazioni dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali, Architettonici ed Artistici e Storici; necessità dell'espletamento delle procedure previste dalla L.1089/39 per l'esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza; al momento occupato in forza di contratto di locazione transitoria registrato a Perugia il 25/5/2017 al n. 5572 con scadenza 31/12/2017 in corso istanza di rinnovo; a confine con stessa proprietà, Salomoni, s.a.

Valore € 57.300,00

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

DESCRIZIONE: trattasi di un fondo di modestissime dimensioni, dotato di piccola feritoia, non accessibile dall'esterno o da parti comuni, ma avente ingresso diretto dai locali uso ristorante, catastalmente intestati a [REDACTED].

Tale fondo, attualmente viene detenuto dalla stessa Associazione. Al momento il piccolo spazio è utilizzato come dispensa-cantina dalla struttura ristorativa cui è annesso.

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.

[REDACTED]

AGGIORNAMENTO PRECEDENTI URBANISTICI

si faccia riferimento al medesimo paragrafo del lotto n. 2 ed a quanto riportato nel precedente elaborato;

GIUDIZIO DI STIMA:

si ritiene di riconfermare quello della precedente stima pari a

LOTTO 8: TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
129	15	27	PT	fondo	4,29	400,00	1.716,00
VALORE TOTALE (€)							1.716,00

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 1.700,00 ARROTONDATI.

BANDO DI VENDITA

LOTTO N. 8

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED], su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, Fraz. Migliano, Salita Montegrappa s.n.c., censite al CF foglio 129 particella 211 sub 12, di categoria C/2 di classe 2°, consistenza cat. mq 4, superficie catastale mq 7, rendita € 11,36, rappresentate da un locale ad uso fondo privo di accesso autonomo, collegato internamente con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, il tutto facente parte di dimora storica di maggior consistenza costituito dall'ala nord-ovest del Castello di

Migliano, con diritti su beni comuni non censibili; privo di agibilità; vincolato ai sensi della L. 1089/39 e successive modificazioni dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali, Architettonici ed Artistici e Storici; necessità dell'espletamento delle procedure previste dalla L.1089/39 per l'esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza; al momento occupato da Terzi; a confine con stessa proprietà, s.a.

Valore € 1.700,00

LOTTO N.10: FABBRICATO NEL CENTRO STORICO DI MORCELLA

DESCRIZIONE:

trattasi di un a fabbricato di antica edificazione nel centro storico della fraz. di Morcella di Marsciano, in via IV Novembre n. 3, e precisamente di un fabbricato da cielo a terra su tre livelli con fondi al piano terra. Il tutto al grezzo con destinazioni indifferenziate.

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.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORDINANZE SINDACALI EMESSE:

a seguito del sisma del 15/12/2009, con ordinanza n. 165 del 27/1/2010 (vedi All. n. 10: della CTU del 11/11/2014) il Comune di Marsciano ha dichiarato l'inagibilità del fabbricato di cui al "foglio 102 mappale 131 (uso deposito)", ordinando alla Proprietaria [REDACTED] di provvedere all'evacuazione immediata dell'immobile come sopra identificato.

Con successiva ordinanza n. 219 del 1/8/2017 (*All. n. 9: ordinanza 219/2017*) l'edificio veniva dichiarato aggravato dal sisma del 24/8/2016 e successive repliche, costituendo pericolo per la pubblica incolumità.

DANNI RISCONTRATI:

L'edificio, da cielo a terra, già oggetto nel passato di interventi di consolidamento dopo un incendio, risulta ad oggi nelle medesime condizioni di conservazione riportate nella precedente CTU.

Quanto ai danni da sisma, sono evidenti i cedimenti del solaio all'entrata del civ. 3; cedimenti e crolli del vano scala visibili dai magazzini del PT; lesioni a carico delle murature, seppure poco evidenti stante l'assenza di intonaci e finiture al grezzo.

Al momento del recente sopralluogo, l'immobile risultava posto in sicurezza come prescritto della recente ordinanza n. 219 del 1/8/2017 (vedi sopra) ed inaccessibile, come testimonia il servizio fotografico illustrativo.

STIMA AGGIORNATA:

stante la recente verifica esterna, si conferma la stima già redatta nell'elaborato d'ufficio redatta dallo scrivente del 11/11/2014, cioè post -sisma, così riepilogata:

LOTTO 10- MORCELLA: tabella valori di stima

n. ord.	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	coeff. deprezz. (%)	valore totale (€)
1	P T	fondi al grezzo	133,40	250,00	50%	16.674,63
2	P 1°	vani al grezzo	141,44	400,00	20%	45.260,16
3	P 2°	vani al grezzo	145,46	400,00	30%	40.729,92

VALORE TOTALE(€)

102.664,71

E pertanto, il valore di stima aggiornato dell'immobile in oggetto è risultato pari ad € **103.000,00 (arrotondati)**.

Si evidenzia che il giudizio di stima non tiene conto allo stato dell'eventuale contributo per gli eventi sismici in quanto, per il presente immobile, l'iter della ricostruzione non è in fase operativa.

BANDO DI VENDITA:

LOTTO N. 10

Diritti di piena proprietà spettanti a S. [REDACTED] [REDACTED], su porzioni immobiliari di vetusta edificazione, site in Comune di Marsciano, nel centro storico della fraz. Morcella, via IV novembre n. 3, censite al CF dello stesso Comune al foglio 102 particella 131 sub 1, categoria C/3 di classe 2°, consistenza catastale mq 124, rendita €294,59, particella 131 sub 2, categoria unità collabenti, rappresentate da porzione di fabbricato in aderenza ad altri, da cielo a terra, su tre livelli, composto da fondi al grezzo al piano seminterrato e due piani sovrastanti, con scala di accesso e di collegamento, con destinazioni indifferenziate; tramezzature incomplete; finiture, impianti e infissi assenti, il tutto interessato da danni rilevanti a seguito del sisma del 15/12/2009 aggravato dalle scosse del 24/8/2016 e successive repliche, oggetto dell'ordinanza comunale n. 219/2017 che ne dichiara l'inagibilità totale costituendo pericolo per la pubblica incolumità, al momento la struttura è inaccessibile e provvista della idonea transennatura per evitare la caduta di parti dell'edificio come da ordinanza comunale; a confine con via Vittorio Emanuele, Via IV novembre, [REDACTED] s.a.

Valore € 103.000,00

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

COMPIGNANO

DESCRIZIONE: trattasi di una unico appezzamento di terreno di natura collinare, giacitura declive con posizione panoramica sulla campagna marscianese, investito ad oliveto di vecchio impianto, in stato di abbandono. Dal recente sopralluogo non si evincono differenze sostanziali da quanto già evidenziato precedentemente, come testimonia il servizio fotografico illustrativo.

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.

I terreni sono catastalmente intestati a [REDACTED] con sede in Marsciano.

AGGIORNAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA:

ai sensi del vigente PRG del Comune di Marsciano, la part.lla 23 è classificata ai sensi del PRG vigente in zona EC (area agricola) alla quale si applica l'art. 41 dellke NTA- parte strutturale: azioni di conservazioe e valorizzazione delle spazio rurale. Per le destinazioni d'uso, parametri altezze valgono le disposizioni di cui alla L.R. 1/2015 e ss. mm.ii.

La part.la 22 , classificata EC in parte ricade in zona EB (area boscata), disciplinata dall'art. 22 comma 7 NTA- parte strutturale: disciplina delle aree vincolate ai sensi dell'art. 142 D. lgs 42/2004.

VINCOLI PRESENTI:

- zona sismica, soggetto alle prescrizione della Legge 64/74;
- zona a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30/12/23.

GIUDIZIO DI STIMA:

si conferma la precedente stima così riepilogata:

LOTTO 11:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	qualità catastale	destinaz. attuale	destinazione urbanistica	superficie catastale (ha)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
97	22	oliveto	oliveto	EC	2,1530	18.000,00	38.754,00
97	23	oliveto	oliveto	EC	0,0420	18.000,00	756,00
TOTALE VALORE (€)							39.510,00

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 39.500,00 ARROTONDATI.

BANDO DI VENDITA:**LOTTO N. 11**

Diritti di piena proprietà spettanti a S. [REDACTED], con sede in Marsciano, c.f. [REDACTED], su rate di terreno costituenti un unico corpo, site in Comune di Marsciano, fraz. Compignano Voc. S.Pietro, censiti al CT dello stesso Comune al foglio 97 dalla particella 22, di qualità cat. Oliveto di classe 2°, superficie ha 2.15.30, RD €61,16; RA €33,36; ed altra foglio 97 particella 23 qualità cat. Oliveto di classe 2°, sup. ha 00.04.20 di RD €1,19; RA €0,65; rappresentati da unico appezzamento di terreno di natura agricola collinare, investito ad oliveto di vecchio impianto; ricadente nel Vigente PRG del Comune di Marsciano in "zona EC" (*zone agricole collinari*) ed in parte EB (*aree boscate*); a confine con [REDACTED] su più lati, s.a.

Valore € 39.500,00

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

DESCRIZIONE: trattasi di un terreno edificabile classificato dal vigente piano regolatore del Comune di Marsciano in "zona BD", in fraz. Spina in via Anna Kuliscioff, ove sono ammesse

tipologie edilizie miste residenziali ed attività artigianali e di servizi. Al momento l'appezzamento è incolto.

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.**

L'immobile risulta intestato alla [REDACTED] con sede in Marsciano.

REGOLARITÀ URBANISTICA E AGGIORNAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA

per l'area in cui ricade il terreno è stato approvato un piano di lottizzazione con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 30/1/90 il quale prevede di utilizzare l'area esclusivamente per insediamenti produttivi; sul citato piano di lottizzazione è stato stipulato Atto di Convenzione a rogito del Notaio Dott. Adriano Crispolti in data 9/7/1990, rep. n. [REDACTED] racc. n. 3432, registrato a Perugia il 30/7/1990 al n. 4030 e trascritto il 9/8/1990 al Reg.Part.n. 10584.

E' stata altresì approvata una variante al piano di lottizzazione con delibera del consiglio Comunale n. 12 del 31/1/05.

Tale delibera modifica sostanzialmente il piano attuativo originario adeguandolo alle norme del PRG e contiene precise prescrizioni in merito alle caratteristiche degli edifici e alla loro destinazione d'uso così come previste nelle aree BD definite nel CDU rilasciato il 23/11/2017:

Le zone BD, sono aree di completamento per le quali è prevista la possibilità di insediare tipologie edilizie residenziali miste ad attività artigianali e di servizio. Le zone BD sono disciplinate dall'art. 14 NTA- parte operativa: classificazione delle zone di consolidamento e riqualificazione prevalentemente residenziali; dall'art. 15 NTA- parte operativa: disciplina delle zone B- norme generali; dall'art. 16 NTA parte operativa: unitarietà degli interventi e disposizioni generali per le zone B; dall'art. 20 NTA- parte operativa: disciplina delle

sottozone BD e dell'art. 23 NTA-parte operativa: parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone B.

VINCOLI PRESENTI:

- zona sismica, soggetto alle prescrizione della Legge 64/74;
- zona a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30/12/23.

GIUDIZIO DI STIMA:

si conferma quello precedente, così riepilogato:

LOTTO 12: TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	qualità catastale	destinaz. Attuale	destinazione urbanistica	superficie catastale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
47	169	seminativo	incolto	edificabile BD	1460	40,00	58.400,00
VALORE TOTALE (€)							58.400,00

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 58.400,00

BANDO DI VENDITA

LOTTO N. 12

Diritti di piena proprietà spettanti a S. [REDACTED] con sede in Marsciano, c.f. [REDACTED]0, su lotto di terreno edificabile, sito in Comune di Marsciano, fraz. Spina, Via Anna Kulishoff, identificato al CT del Comune di Marsciano al foglio 47 particella 169, qualità catastale seminativo di classe 3°, superficie ha 00.14.60, RD €6,41; RA €6,79, classificato dal vigente piano regolatore del Comune di Marsciano in "zona BD", ove sono ammesse tipologie edilizie residenziali miste ad attività artigianali e di servizi; il tutto di forma regolare, con ampio fronte stradale e giacitura pressoché pianeggiante, al

momento incolto, a confine con via Kulishoff, condominio, Checcarini, s.a.

Valore € 58.400,00

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 miste ad attività artigianali e di servizi., posto a Spina di Marsciano , 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.**

Gli immobili risultano intestati alla [REDACTED], con sede in Marsciano.

AGGIORNAMENTO REGOLARITÀ URBANISTICA:

per l'area in cui ricade il terreno è stato approvato un piano di lottizzazione con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 30/1/90 il quale prevede di utilizzare l'area esclusivamente per insediamenti produttivi; sul citato piano di lottizzazione è stato stipulato Atto di Convenzione a rogito del Notaio Dott. Adriano Crispolti in data 9/7/1990, rep. n. 16495 racc. n. 3432, registrato a Perugia il 30/7/1990 al n. 4030 e trascritto il 9/8/1990 al n. 10584 Reg.Part.

E' stata altresì approvata una variante al piano di lottizzazione con delibera del consiglio Comunale n. 12 del 31/1/05.

Tale delibera modifica sostanzialmente il piano attuativo originario adeguandolo alle norme del PRG e contiene precise prescrizioni in merito alle caratteristiche degli edifici e alla loro destinazione d'uso così come previste nelle aree BD definite nel CDU rilasciato il

23/11/2017:

Le zone BD, sono arre di completamento per le quali è prevista la possibilità di insediare tipologie edilizie residenziali miste ad attività artigianali e di servizio. Le zone BD sono disciplinate dall'art. 14 NTA- parte operativa: classificazione delle zone di consolidamento e riqualificazione prevalentemente residenziali; dall'art. 15 NTA- parte operativa: disciplina delle zone B- norme generali; dall'art. 16 NTA parte operativa: unitarietà degli interventi e disposizioni generali per le zone B; dall'art. 20 NTA- parte operativa: disciplina delle sottozone BD e dell'art. 23 NTA- parte operativa: parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone B.

VINCOLI PRESENTI:

- zona sismica, soggetto alle prescrizione della Legge 64/74;
- zona a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30/12/23.

GIUDIZIO DI STIMA:

si conferma la valutazione effettuata nella CTU del 11/3/2009:

LOTTO 13: TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	qualità catastale	destinaz. Attuale	destinazione urbanistica	superficie catastale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
47	177	seminativo	incolto	edificabile BD	1460	40,00	58.400,00
47	178	seminativo	incolto	edificabile BD	110	40,00	4.400,00
VALORE TOTALE (€)							62.800,00

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 62.800,00

BANDO DI VENDITA

LOTTO N. 13

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] con sede in Marsciano, c.f. [REDACTED], su lotto di terreno edificabile, sito in Comune di Marsciano, fraz. Spina, Via Anna Kulishoff, identificato al CT del Comune di Marsciano al foglio 47 particella 177, qualità catastale seminativo di classe 3°, superficie ha 00.14.60, RD €6,41; RA €6,79, e particella 178, qualità catastale seminativo di classe 3°, superficie ha 00.01.10, RD € 0,48; RA € 0,51, classificato dal vigente piano regolatore del Comune di Marsciano in "zona BD", ove sono ammesse tipologie edilizie residenziali miste ad attività artigianali e di servizi; il tutto di forma regolare, con ampio fronte stradale e giacitura pressoché pianeggiante, al momento incolto, a confine con via Kulishoff, via Orvietana, Puccetti, s.a.

Valore € 62.800,00

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

TIPOLOGIA E NATURA DELL'IMMOBILE: trattasi di un manufatto in muratura in mattoni intonacati, tetto a doppio spiovente con struttura in legno e manto in tegole marsigliesi ad uso garage-rimessa, con piccola corte antistante, ed accesso diretto dalla viabilità principale.

E' situato in Fraz. Spina di Marsciano, 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. area 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.

L'immobile è catastalmente intestato a [REDACTED] comproprietari ciascuno in ragione di 1/3.

AGGIORNAMENTO REGOLARITÀ URBANISTICA:

dalla verifica dell'ultimo CDU, rilasciato in data 23/11/2017, si evince che dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade ai sensi del PRG del Comune di Marsciano, vigente ed adottato, in "zona AD" che, *"come le zone AC, individuano ambiti da valorizzare soggetti ad interventi di sostituzione e ristrutturazione urbanistico edilizia e che sono più propriamente riconducibili a parti di abitato iscritte in un contesto urbanistico di sviluppo ove è possibile individuare comparti di intervento unitari da sottoporre a piani attuativi di dettaglio e prevedere un maggiore incremento delle volumetrie esistenti. Le zone AD sono disciplinate dall'art. 6 NTA- parte operativa: classificazione; dall'art. 7 NTA- parte operativa: disciplina delle zone A-norme generali; dall'art. 8 NTA-parte operativa: unitarietà degli interventi di recupero; dall'art. 11 NTA- parte operativa: disciplina delle sottozone AC-AD e dall'art. 12 delle NTA- parte operativa: parametri urbanistici ed ecologici per le sottozone AA,AB,AC,AD."*

Trattandosi di immobile di vetusta edificazione a, gli unici elementi che è stato possibile rintracciare che testimoniano la sua preesistenza, sono le dichiarazioni riportate nell'ultimo atto di provenienza, dove tale immobile, identificato con la prt. 341 del foglio 48, veniva dichiarato *"...che l'inizio delle costruzioni delle capanne insistenti sui terreni come sopra, attribuite alla sig.ra Ciliani Rossana, sono anteriori al 1° settembre 1967"*

VINCOLI:

dalla verifica effettuata nell'ultimo sopralluogo (vedi all .n. 3-verbale di sopralluogo) è emersa la presenza di un accesso carrabile sulla proprietà di Terzi (part.lla 27-28) il cui fronte di confine si posizione sul lato sud della part.lla 341 pignorata.

Si è verificato pertanto se tale servitù gravante sulla part.lla 341 sia stata costituita con atto pubblico di compravendita.

In effetti, visionando l'atto di compravendita, di cui il rogito Notaio Dr. Adriano Crispolti del 7/6/1984 rep. n. 1003 racc. 257, riguardante l'acquisto da parte del Geom. XXXXXXXXXX

di altra rata di terreno (*All. n. 10: atto Crispolti del 7/6/84*), è prevista la costituzione di diritto di passaggio pedonale e carrabile a favore dei venditori e sulle rate di terreno di loro proprietà, rappresentate appunto dalle part.lla 27 e 28, ma molto probabilmente per errore a carico della part.lla 347, anziché 341. La part.lla 347 dello stesso foglio non risulta né confinante né di proprietà del [REDACTED]

A testimonianza visiva si rimanda al servizio fotografico illustrativo. **Tale circostanza verrà anche riportata nel bando di vendita in modo che i potenziali acquirenti siano a conoscenza del vincolo ancorché non formalizzato ma ultraventennale.**

GIUDIZIO DI STIMA:

si conferma la valutazione effettuata nella CTU del 11/3/2009 anche se la presenza del diritto di passo comporterebbe una decurtazione. Considerando il valore e la natura del diritto di passaggio limitato ex. art. 2 dell'atto Crispolti ai soli contraenti e loro eredi, ma non per altri aventi causa a diverso titolo. Inoltre risulta localizzato in un'area di passaggio e si ritiene trascurabile anche per la posizione defilata su cui viene esercitato.

LOTTO 15:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
48	341		PT	rimessa-garage	39,24	500,00	19.620,00
48	341			corte antistante	177,76	25,00	4.444,00
48	340			corte antistante	0,00	0,00	0,00
VALORE TOTALE (€)							24.064,00

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 24.100,00 ARROTONDATI.

LOTTO N. 15

Diritti di piena proprietà spettanti 1/3 ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED], su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, fraz. Spina, Piazza della Pace, censite al CT foglio 48, particella 341 di ente urbano, superficie catastale ha 00.02.17, particella 340, area rurale di mq 8, ed al CF foglio 48 particella 341, categoria C/6 di classe 3°, consistenza mq 34, rendita € 52,68, il tutto rappresentato da un manufatto in muratura ad uso garage con corte antistante ed accesso diretto su via pubblica, in condizioni normali manutenzione e conservazione per l'uso cui è destinato, su cui grava diritto di passo pedonale e carrabile a favore delle part. lle 27 e 28 foglio 48 confinanti e di proprietà di Terzi, a confine con Santi, piazza della Pace, s.a.

Valore € 24.100,00

LOTTO N.16: APPEZZAMENTO DI TERRENO CON ANNESSO IN FRAZ. SPINA

TIPOLOGIA E NATURA DELL'IMMOBILE: trattasi di terreno a verde con annesso precario ad uso rimessa e deposito con una struttura in legno e pilastri in ferro, tamponature eseguite con materiale di recupero; copertura in lamiera pressopiegata.

Complessivamente le condizioni di conservazione sono mediocri.

La corte circostante è adibita in parte ad orto ed in parte a spazio verde, con siepi ed alberi, anche da frutto, sparsi. Le condizioni generali di conservazione non si sono modificate rispetto alla precedente CTU; mentre la consistenza è leggermente inferiore per la presenza di una piccola rata destinata ad infrastrutture pubbliche (p. 1289);

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, sup.

catastale totale mq 38, rendita €84,96; la corte antistante è invece identificata al CT, foglio 48 part. 1288, qualità cat. seminativo di classe 2°, superficie ha 00.13.26; RD € 7,19, RA € 6,51; part. 1289 qualità cat. seminativo di classe 2°, superficie ha 00.00.43; RD € 0,23, RA € 0,21.

Entrambi gli immobili sono catastalmente intestati a [REDACTED] con quota di proprietà pari ad 1/3 ciascuno.

AGGIORNAMENTO REGOLARITÀ URBANISTICA E DESTINAZIONE:

il manufatto è stato oggetto di Domanda Concessione Edilizia in sanatoria (ai sensi dell'art. 31 Legge 47/85) presentata dalla Sig.ra Ciliari Rossana in data 01/03/1995 (Prot. 4261) per la *“realizzazione di annesso in località Spina, ad uso ripostiglio”*.

Ad oggi, è stata rilasciata concessione in sanatoria poiché conclusa l'istruttoria definitiva (*All. n. 11: concessione in sanatoria n. 2127/2016*).

Quanto alla part.Ila 1008, ai sensi del vigente strumento urbanistico, ricade in zona EC, area agricola (art. 41 NTA); le part.Ile 1288 e 1289 ricadono in zona Vpr (aree verdi di pertinenza di residenze private (art., 52 NTA) e zona EC, agricola.

Il recente CDU allegato precisa inoltre che *“ parte dell'area al foglio 48 che interessa le part.Ile 1008, 1288, 1289 è classificata come zona agricola nella parte strutturale del PRG, mentre è classificata come zona Vpr nella parte operativa del PRG. **Constata la discordanza, l'area in parola è da considerarsi come zona agricola "EC" ai sensi delle norme vigenti, in quanto la parte operativa del PRG delimita specifiche zone o sottozone solo all'interno delle macroaree e degli ambiti individuati nella parte strutturale.**”*

A seguito di aggiornamento catastale e riscontro diretto sui luoghi (vedi all .n. 3- verbale di sopralluogo), si è preso atto della soppressione della part.Ila 1007 che ha originato le part.Ile 1288 e 1289, successivamente al deposito del primo elaborato.

In particolare dal rilievo in loco la part.Ila 1289 rappresenta una modesta area urbanizzata (mq

43) irreversibilmente destinata a viabilità pubblica, come si evince nella Tav. 4 relativa al progetto "lottizzazione Area C1 "il Boschetto" in loc. Spina "cessione opere di urbanizzazione", allegato alla delibera C.C. n. del 7/12/2017.

A testimonianza visiva si rimanda al servizio fotografico illustrativo.

VINCOLI PRESENTI:

- zona sismica, soggetto alle prescrizioni della Legge 64/74;
- zona a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30/12/23;
- area urbanizzata probabilmente da cedere all'amministrazione comunale essendo destinata a strada part.IIa 1289 urbanizzata;

GIUDIZIO DI STIMA:

viene aggiornato limitatamente alla consistenza, diminuita leggermente per la modesta rata di terreno rappresentata dalla part.IIa 1289 (mq 43) facente parte della viabilità pubblica:

LOTTO 16:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
48	1288		giardino, orto	1326	25,00	33.150,00
48	1008		sedime rimessa	71	25,00	1.775,21
VALORE TOTALE (€)						34.925,21

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 34.900,00 ARROTONDATI.

BANDO DI VENDITA

LOTTO N. 16

Diritti di piena proprietà spettanti 1/3 ciascuno a XXXXXXXXXX

██████████, su appezzamento di terreno sito in Comune di Marsciano, fraz. Spina, Via Spinelli, censito al CT foglio 48 part. 1288, qualità cat. seminativo di classe 2°, superficie ha 00.13.26; RD € 7,19, RA € 6,51; part. 1289 qualità cat. seminativo di classe 2°, superficie ha 00.00.43; RD € 0,23, RA € 0,21, particella 1008 di ente urbano, superficie cat. ha 00.00.71 e manufatto precario al CF particella 1008, categoria C/2 di classe 1°, consistenza catastale mq 35, rendita € 84,96, il tutto rappresentato da appezzamento di terreno agricolo con annesso precario ad uso deposito, costituito in materiali di recupero, regolarizzato urbanisticamente, il tutto con accesso diretto su via pubblica e classificato ai sensi del vigente PRG parte strutturale del Comune di Marsciano in "zona EC" (area agricola) e Vpr nella parte operativa, con area urbanizzata parte delle viabilità (part.lla 1289), a confine con viabilità (via Spinelli), ██████████, s.a.

Valore € 34.900,00

LOTTO N.18: LOTTO EDIFICABILE "BOSCHETTO" IN FRAZ. SPINA

DESCRIZIONE:

trattasi di una rata di terreno edificabile ai fini abitativi, situata 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. 1277, qualità cat. seminativo di classe 2°, superficie ha 00.07.24, RD €3,93, RA€3,55, part. 1278, qualità cat. seminativo di classe 2°, superficie ha 00.00.76, RD €0,41, RA€0,37 e allo stesso foglio 48 part. 21 , qualità cat. seminativo di classe 2°, superficie ha 00.40.00, RD €21,69; RA €19,63.

AGGIORNAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA E DESTINAZIONE:

-quanto alle part.lla 1277 e 1278 (ex part.lla 325) sono classificate dal vigente PRG del Comune di Marsciano come *“zona C1a” “aree di nuovo sviluppo edilizio a medio bassa densità edilizia”, edificabile con piano attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata (Art. 24 NTA- parte operativa: articolazione e classificazione degli ambiti di trasformazione ad uso prevalentemente residenziale. Zone C, dall’art. 25 NTA- parte operativa: disciplina delle sottozone C- norme generali; dall’art. 26 NTA- parte operativa: ambiti di attuazione e della’art. 27 NTA-parte operativa parametri urbanistici ed ecologici delle sottozone C, aree agricole.*

Piano di lottizzazione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 23/2/2002 e successiva Convenzione, stipulata dal Notaio Dott. Cimbelli, con il Comune di Marsciano e registrata a Perugia il 27/3/2002 al n. 2183, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

La Delibera è stata integrata dalla *“variante n. 1 alla lottizzazione il Boschetto”* (Del. N. 168 del 15/12/2003) e dalla *“variante n. 2 alla lottizzazione il Boschetto”* (del 13/12/2004 N. 198). Con delibera del c.c. n. 52 del 20/4/2009, è stata autorizzata ulteriore variante e cambio di intestazione di alcuni proprietari del comparto.

Con delibera n. 25 del 7/2/2017, il Comune constatato che le opere di urbanizzazione primaria erano state realizzate nel rispetto del progetto e della convenzione deliberava di acquisire le opere di urbanizzazione limitatamente a quelle insistenti sulla viabilità pubblica e relativi terreni. Venivano escluse da tale acquisizione le part.lla 1248 e 1278 (pignorata).

-quanto alla part. 21 ricade secondo il PRG vigente in parte in zona C1a, in parte in zona EC (aree agricole), come sopra dettagliato.

A seguito dell'aggiornamento catastale e riscontro diretto sui luoghi (vedi all. n. 3-verbale di sopralluogo) si è preso atto della soppressione della part.lla 325 che ha originato le part.lla

1277 e 1278, successivamente al deposito del primo elaborato. In particolare dal rilievo in loco la part.lla 1278 rappresenta una modesta area già urbanizzata (mq 76) che andrà ceduta all'Amministrazione Comunale come si evince nella Tav. 4 relativa al progetto "lottizzazione Area C1 "il Boschetto" in loc. Spina "cessione opere di urbanizzazione", allegato alla delibera C.C. n. 25 del 7/12/2017.

Si rimanda per riscontro visivo al servizio fotografico illustrativo.

VINCOLI PRESENTI:

- zona sismica, soggetto alle prescrizione della Legge 64/74;
- zona a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30/12/23;
- cessione al Comune di Marsciano della part.lla 1278 (mq 76) già urbanizzata.

GIUDIZIO DI STIMA:

viene aggiornato limitatamente alla consistenza, diminuita leggermente per la modesta rata di terreno rappresentata dalla part.lla 1278 (mq 76) che andrà ceduta al Comune di Marsciano:

LOTTO 18:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	qualità catastale	destinaz. attuale	destinazione urbanistica	superficie catastale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
48	21	seminativo	incolto	C1a	1180	50,00	59.000,00
48	21	seminativo	incolto	EC	2820	10,00	28.200,00
48	1277	seminativo	incolto	zona C1a	724	50,00	36.200,00
TOTALE VALORE (€)							123.400,00

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 123.400,00 (ARROTONDATI)

BANDO DI VENDITA:

LOTTO N. 18

Diritti di piena proprietà spettanti 1/3 ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED], su lotto di terreno edificabile, sito in Comune di Marsciano, fraz. Spina, via Spinelli, censito al CT foglio 48 part. 1277, qualità cat. seminativo di classe 2°, superficie ha 00.07.24, RD €3,93, RA€3,55, part. 1278, qualità cat. seminativo di classe 2°, superficie ha 00.00.76, RD €0,41, RA€0,37, particella 21, qualità catastale seminativo di classe 2°, superficie catastale ha 00.40.00, RD 21,69; RA € 19,63, il tutto costituito da un'unica rata di terreno, leggermente declive, incolto, classificato ai sensi del vigente PRG del Comune di Marsciano quanto alle part. 1277 e 1278 interamente in "zona Cia"; quanto alla part. 21 in parte in "zona Cia" ed in parte in EC; posto all'interno di una zona dotata di piano di lottizzazione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 23/2/2002 e successiva Convenzione, con il Comune di Marsciano e registrata a Perugia il 27/3/2002 al n. 2183, delibera integrata dalle varianti che si sono susseguite fino all'ultima n. 52/2009 e con onere di cessione della part. 1278 già urbanizzata, a confine con [REDACTED] Via Spinelli s.a.

Valore € 123.400,00

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

DESCRIZIONE: trattasi di rate di terreno collinare, con giacitura generalmente declive, aventi caratteristiche fisiche tipiche dei terreni marginali e ricchi di scheletro affiorante, in parte investite ad oliveto.

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.

I terreni risultano catastalmente intestati a

per la quota di 1/3 ciascuno.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

secondo il vigente PRG del Comune di Marsciano, le rate di terreno precedentemente elencate ricadono tutte in "zona EC" (*zone agricole collinari*). Limitatamente alle part. 100, 18 e 163 ricadono anche in zona Rf2, *aree a franosità diffusa o con indizi di instabilità* (art. 65 NTA).

VINCOLI PRESENTI:

-zona sismica, soggetto alle prescrizione della Legge 64/74;

-zona a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30/12/23.

GIUDIZIO DI STIMA:

LOTTO 19:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	qualità catastale	destinaz. attuale	destinazione urbanistica	superficie catastale (ha)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
46	18	seminativo	pasc. Cesp.	EC, Rf2	0,7749	8.000,00	6.199,20
46	100	uliveto	uliveto	EC, Rf2	1,2325	25.000,00	30.812,50
46	163	seminativo	incolto cesp.	EC, Rf2	0,7085	7.000,00	4.959,50

46	168	seminativo	pasc. Cesp.	EC	0,0935	7.000,00	654,50
46	170	pascolo	pasc. Cesp.	EC	0,1348	7.000,00	943,60
TOTALE VALORE (€)							43.569,30

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 43.600,00 ARROTONDATI.

BANDO DI VENDITA

LOTTO N. 19

Diritti di piena proprietà spettanti 1/3 ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED], su terreni agricoli siti in Comune di Marsciano, fraz. Spina, Voc. Monticelli, censiti al CT foglio 46 particella 18, qualità cat. seminativo di classe 3°, superficie ha 00.77.49, RD €34,02; RA €36,02, particella 163, qualità cat. seminativo di classe 3°, superficie ha 00.70.85, RD €31,10, RA €32,93; particella 100 di qualità cat. uliveto di classe 2°, superficie ha 1.23.25, RD €35,01; RA €19,10; particella 168, qualità cat. seminativo di classe 3°, superficie ha 00.09.35, RD €4,10; RA €4,35; particella 170, qualità catastale pascolo di classe unica; superficie ha 00.13.48, RD €0,97; RA €0,49, costituiti da vari appezzamenti agricoli collinari, costituenti un unico corpo ad eccezione della part. 163 posta nelle immediate vicinanze e rappresentati da uliveto specializzato di vecchio impianto in discrete condizioni di coltivazione quanto alla part. 100, pascoli cespugliati e arborati per la restante superficie, con confini indifferenziati, classificati ai sensi del vigente PRG del Comune di Marsciano in "zona EC zone agricole collinari" e "zona Rf2: aree a franosità diffusa con indizi di instabilità", a confine con [REDACTED]

Valore € 43.600,00

Tanto di doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto

Perugia, 01/02/2018

Allegati n. 11

servizio fotografico illustrativo

visure catastali a parte

Il CTU

Dott. Agr. Maurizio Refrigeri