

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nell'Esecuzione Immobiliare n. 151/07 R.Es. promossa da

BANCA TOSCANA s.p.a.

Avv. Gianluca Cesarini

contro

SELTA s.p.a. s.p.a.

Fratelli Giampaoletti

Contumaci

Ill.mo Signor Giudice

Dott.ssa Teresa Giardino

il sottoscritto Dr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista, veniva nominato quale C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, e invitato a comparire all'udienza del 14/3/2008, durante la quale, accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, riceveva il seguente quesito tecnico:

<<1)provveda prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) all'identificazione del bene, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari,

comprensiva dei confini e dei dati catastali, evidenziando la eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento;

3) ad una sommaria descrizione del bene, verificando il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto di quota pignorata;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati antecedentemente alla data di pignoramento, ovvero la sussistenza di eventuali controversie pendenti;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese domande giudiziali, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

6) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati, o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

7) alla verifica della regolarità edilizia urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

8) ad esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene;

9) esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e in caso affermativo procedere alla formazione di uno o più lotti;

10) accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno;

11) assumere informazioni concernenti le eventuali spese ordinarie annue condominiali e quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, le eventuali spese condominiali già deliberate anche se non ancora scadute, eventuali cause in corso>>.

Lo scrivente, assunto l'incarico, iniziava le operazioni peritali come dichiarato in udienza, in data 26/3/2008 con lo studio del fascicolo, verificando la natura e destinazione dei beni.

Inizialmente si operavano numerosi accertamenti e verifiche, dapprima solo documentali, per mettere ordine alla copiosa documentazione presente in atti, riguardante cespiti immobiliari di varia natura e titolarità.

Successivamente si effettuavano i necessari accertamenti e verifiche sugli aspetti urbanistici e catastali, acquisiti anche direttamente dal Geom. Giampiero Faloia, Parte Esecutata, copie della documentazione urbanistica e catastale aggiornata (**All. n. 1: verbale di accesso ed acquisizione documenti**).

Si operavano i sopralluoghi presso i vari cespiti immobiliari, dapprima quelli liberi e facilmente accessibili, successivamente quelli occupati, preavvertendo la Parte Esecutata con lettera via fax del 14/1/2009 (**All. n. 2: lettera di convocazione via fax**).

Alla presenza della stessa Parte Esecutata, Geom. Faloia, venivano ispezionati tutti gli immobili, rilevandone natura, destinazione e consistenza, nonché caratteristiche intrinseche quali lo stato conservativo e l'attuale possesso.

Constatato inoltre che alcuni appartamenti e locali accessori erano occupati da Terzi, lo scrivente ha ritenuto opportuno, ai fini della massima trasparenza dell'elaborato peritale e di fornire notizie utili ai Creditori ed agli eventuali Aggiudicatari, riportare nell'ultimo verbale a conclusione delle operazioni peritali tutti gli aspetti e le problematiche connesse al loro

possesso (**All. n. 3: verbale di ultimazione operazioni peritali**).

Già da una prima elaborazione dei dati tecnici, catastali ed urbanistici, ci si è resi conto delle innumerevoli “variabili”, anche intersecanti tra loro, che influiscono sulla commerciabilità e sul valore dell’intero compendio, per cui, oltre fornire una risposta quanto più completa e rigorosa ai quesiti tecnici, sono stati suddivisi i vari cespiti cercando così di “circoscrivere” meglio le problematiche emerse.

Le elaborazioni finali, proprio perché sono entrate nel dettaglio, hanno fatto emergere situazioni particolari non prevedibili, all’inizio, tanto che vi è stato un continuo “aggiornamento” anche temporale dei dati via via acquisiti.

Tale situazione è dipesa dal fatto che la maggior parte degli immobili è stata trasformata recentemente o addirittura in corso di ultimazione, anche per le recentissime vicende urbanistiche del PRG del Comune di Marsciano, con tutto quello che comporta in termini di piena fruibilità e di possesso promiscuo.

Si auspica pertanto, prima della vendita all’asta un’attenta verifica dei singoli lotti, delle varie situazioni emerse e segnalate, per evitare problematiche dannose alla procedura o agli eventuali Acquirenti dopo l’aggiudicazione.

Tutto ciò premesso, lo scrivente, sperando di essere stato esaustivo nei suoi accertamenti, riassume il lavoro svolto nella seguente :

RELAZIONE PERITALE

distinta nei seguenti capitoli :

- 1) VERIFICHE PRELIMINARI;**
- 2) SCHEDE TENICHE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;**
- 3) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA;**
- 4) FORMAZIONE DEI LOTTI:CRITERI E METODI;**
- 5) BANDI DI VENDITA**

6) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E LORO AGGIORNAMENTO.

1) VERIFICHE PRELIMINARI:

quanto presente nel fascicolo dell'esecuzione **veniva integrato** con la seguente documentazione:

- **planimetrie urbane catastali** dell'immobile abitativo posto in Comune di Fratta Todina al foglio 14 part 193 sub 3 e 4;
- **planimetrie urbane catastali** degli immobili facenti parte dal Castello di Migliano, Comune di Marsciano foglio 129;
- **la planimetria urbana catastale** della particella 49, relativa agli immobili in Comune di Marsciano, fraz. S.Biagio loc. Le masse;
- **la planimetria urbana catastale** della particella 341, relativa al garage in fraz. Spina, che risultava mancante anche nel fascicolo del relativo accatastamento visionato presso l'Agenzia del Territorio. Pertanto tale planimetria veniva sostituita da una copia non ufficiale ~~del Comune di Marsciano, foglio 129, particella 341~~;
- Risultava inoltre **mancante nella certificazione ipotecaria** relativa alla part. 169 del foglio 47 del Comune di Marsciano, l'indicazione del relativo atto di provenienza che lo scrivente ha provveduto ad acquisire autonomamente e a riportare all'interno degli allegati, relativi al cespite di appartenenza (vedi CESPITE 12).

Comunque il **certificato ipotecario risulta incompleto** in quanto non è possibile verificare eventuali gravami pregiudizievoli durante il primo periodo del ventennio fino al 1/7/91.

- Risultava **mancante il certificato storico ventennale** della part. 340 del foglio 48 di Marsciano, che veniva integrato dallo scrivente con una visura storica aggiornata (una visura storica della medesima particella catastale era già presente in atti).

- Relativamente alla **particella 246 del foglio 28 del Comune di Marsciano**, apparentemente rappresentata da una rata di terreno di mq 540, indicata nell'Atto di Pignoramento, **non è stata rintracciata né sulla documentazione ipocatastale, né tanto meno attraverso un'indagine storica catastale al CT e al CF né indicata graficamente nelle mappe.**

In tutti i casi la visura storica alla data della presente relazione la classifica come "inesistente".

- Riguardo ai **Certificati di Destinazione Urbanistica** presenti in atti, e riguardanti i Comuni di Marsciano e Fratta Todina, sono scaduti nel giugno scorso per cui andranno aggiornati, anche in virtù del fatto che nel Comune di Marsciano, proprio in questo periodo, vi è stato l'adeguamento dell'attuale PRG alla L.R. 11/05, con l'adozione della Parte Strutturale.

La definitiva approvazione e quindi il nuovo CDU fornirà sicuramente più certezze rispetto alla situazione attuale, per cui l'acquisizione prima della vendita all'asta renderà più appetibili gli immobili interessati all'eventuale cambio di destinazione urbanistica.

Lo scrivente rimane a disposizione per acquisire tale documentazione aggiornata.

2) SCHEDE TENICHE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

In premessa si vuole evidenziare la metodologia adottata nell'esposizione e valutazione di tutti i cespiti oggetto di Atto di Pignoramento Immobiliare da parte del Creditore Procedente Banca Toscana s.p.a.

Relativamente alle porzioni immobiliari pignorate poste in località Spina di Marsciano, identificate al CF dello stesso Comune al foglio 48:

-part. 30 sub 35 e 355 sub 6 graffate, cat. A/10;

-part. 355 sub 7, cat. A/10;

-part. 30 sub 32, cat. A/2;

-part. 30 sub 34, cat. A/2,

sono state oggetto di recenti CTU nelle Es. Imm. n. 64/04 Reg. Es., datata 22/6/2005, promossa dalla Banca dell'Umbria 1462 s.p.a. contro Faloia Giampaolo, Francesca e Paolo Alberto e nell'Es. Imm. n. 65/04 reg. Es., datata 19/1/2005 promossa dalla stessa Banca dell'Umbria 1462 s.p.a. [REDAZIONE].

Tali relazioni tecniche di stima sono state redatte rispettivamente dallo scrivente e dal Geom. Massimo Cecera, presenti in Atti con relativi bandi di vendita.

Per quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto opportuno nella presente relazione di non procedere ad un'ulteriore accertamento, stima degli stessi beni e redazione di nuovi bandi di vendita, tenuto conto del breve periodo di tempo intercorso e che non espressamente previsto nell'incarico e nell'istanza del Procedente del 2/1/08, laddove si faceva riferimento alla procedura esecutiva n. 151/07 escludendo i beni già inclusi nelle procedure 64/07 e 65/07.

Comunque, nel caso in cui il G.Es. lo ritenesse necessario, si dichiara disponibile ad integrare gli elaborati sopradetti con eventuali dati ed elementi mancanti o di aggiornamento anche della stima e dei relativi bandi di vendita.

Stante la complessità ed eterogenicità dei cespiti oggetto della presente CTU, al fine di una più facile e chiara lettura della relazione, ha preferito compartizzare l'intero compendio distinguendo gli immobili a secondo la loro natura e destinazione omogenea.

Sono state pertanto redatte delle **SCHEDE TECNICHE** separate per ciascun cespite, ove sono elencati tutti gli elementi necessari all'identificazione e descrizione del bene, non tralasciando tutti quelli utili sia per la valutazione che per la vendita.

Tra i detti elementi sono stati evidenziati l'ubicazione, l'identificazione catastale, i precedenti urbanistici, i diritti di proprietà, la descrizione fisica (con particolare riferimento allo stato attuale di conservazione e grado di finiture per gli immobili abitativi), la consistenza

immobiliare, lo stato di possesso e gli elementi necessari per la vendita all'asta.

In allegato, per ciascun cespite e lotto, vengono riportati i seguenti documenti:

- visura catastale aggiornata dei beni in piena proprietà e di quelli comuni;
- visure catastali storiche;
- mappa catastale per i terreni;
- planimetria catastale dei fabbricati sia in piena proprietà che comuni;
- eventuali contratti d'uso/scritture private;
- estratti planimetrici PRG vigente ed adottato;
- estratto vincoli;
- servizio fotografico illustrativo;
- bando di vendita su foglio separato senza incanto.

CESPITE 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

-foglio 28 part. 41, qualità cat. fabbricato rurale, superficie cat. ha 00.22.66

-foglio 28 part. 45, qualità cat. sem. arborato di classe 3°, superficie cat. ha 00.08.20, RD € 3,81; RA €3,39

-foglio 28 part. 46, qualità cat. sem. arborato di classe 3°, superficie cat. ha 00.05.65, RD €2,63; RA€ 2,33.

-foglio 28 part. 49 di ente urbano, superficie cat. ha 00.05.86

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.

Gli immobili sono catastalmente intestati: quanto alla part. 41, 45, 46 e 49 a Faloia Francesca e Paolo Alberto comproprietari in ragione di 1/2 ciascuno; quanto alla part. 8 e 201 risultano intestati alla S.E.I.T. s.r.l. con sede in Marsciano, con la proprietà dell'intero.

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

quanto agli immobili di cui al **foglio 28 part. 8 e 201** risultano in piena proprietà alla **SEIT s.r.l.**, società **esecutata**, in quanto ad essa pervenuti in forza dell'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Crispolti il 26/2/97 (Trascritto a Perugia al Reg. Part. 3545).

Precedentemente la proprietà risultava in capo a **[REDACTED]**, che la acquistarono in forza dell'Atto di Compravendita del 2/10/89 del Dott. Giancarlo Antonioni (Trascritto a PG, Reg.Part. 13787) dalla Fondazione per l'Istruzione Agraria in Perugia, proprietaria da una data precedente il ventennio.

Quanto agli immobili di cui alle **part. 41, 45, 46 e 49 del foglio 28**, essi sono pervenuti agli attuali comproprietari per la quota di ½ ciascuno, **[REDACTED]**, **terzi datori di ipoteca eseguiti**, in forza dell'Atto di Compravendita dell'8/4/2002 rogato dal Dott. Sergio Ludovici (Trascritto a Perugia al Reg. Part. 7221), in cui la SEIT s.r.l. risulta la parte venditrice.

La SEIT s.r.l. acquistava i beni dalla **[REDACTED]** con Atto di Compravendita rogato dal Dott. Giancarlo Antonioni del 5/2/94 (Trascritto a Perugia al Reg. Part. 3880). La Parte Venditrice deteneva i beni da una data antecedente il ventennio.

Per quanto esposto, mentre risultano corrette le attuali intestazioni catastali, non è così per l'Atto di Pignoramento che indica per detti beni immobili la [REDACTED] come unica proprietaria per l'intero.

Inoltre non è stata indicata nell'Atto di pignoramento l'identificazione al CF della part. 49 e, come già trattato, è risultata inesistente la part. 246.

La particella 201, pur essendo presente in atti non è riportata graficamente nelle mappe, laddove invece è ancora indicata la particella originaria 43.

Le planimetri di accatastamento urbano relativo alla part. 8 sub 4, comprendenti il fabbricato principale con annessi rurali, non risultano conformi né per configurazione grafica, né soprattutto per la destinazione indicata come "D/2" cioè alberghi o pensioni quando trattasi di fabbricato rurale e relativi annessi solo parzialmente ristrutturati in alcune parti strutturali, ma inutilizzabili a quello scopo poiché allo stato grezzo, e mancanti quindi di qualsiasi caratteristica architettonica, di finitura, e di impiantistica.

DESCRIZIONE:

si accede alla proprietà a mezzo di un breve tratto di strada imbrecciata, contornata da cipressi, e collegata direttamente alla strada Provinciale Settevalli. Posizione collinare panoramica.

corte pertinenziale: assai ampia e dotata di viabilità interna oltre che completamente recintata. Presenta piante d'alto fusto e numerosi esemplari di arbusti da siepe su buona parte del perimetro delle proprietà.

In parte risulta utilizzata come deposito a cielo aperto di materiale edile e di materiali di risulta.

In corrispondenza della part. 49 lato nord è presente un box in metallo da cantiere, tamponato con pannelli "elcom" e vetro, inserito su platea di cemento, abusivo dal punto di vista urbanistico e quindi da demolire.

fabbricato principale: trattasi di un fabbricato di tipologia rurale costituito dal piano terra, piano ammezzato (primo catastale) e secondo piano oltre al solarium, edificato e rimaneggiato in epoche differenti, con corpi in aderenza per finalità produttive diverse, disposti su di un solo piano.

Esternamente si presenta con murature composite, in parte in pietrame facciavista, in parte intonacato ed in parte in blocchi poroton e mattoni in laterizio.

La copertura (in legno con pianelle e manto in coppi e tegole) è stata oggetto di manutenzione straordinaria con posa in opera di guaina.

I solai presentano struttura portante in legno e sono stati oggetto di consolidamento.

Finiture interne e infissi assenti. Sono stati invece predisposti gli allacci fognari interni ed esterni.

Al momento l'immobile disabitato è adibito a deposito di materiali edili di recupero.

I corpi in aderenza, sono rappresentati ex porcilaie ed ex opifici, realizzati in epoca successiva al fabbricato principale.

Presentano la copertura, sostenuta da pilastri in cemento, con guaina impermeabilizzante e manto in tegole marsigliesi incompleto.

Stato generale di conservazione e manutenzione precario. Al momento tale porzione è utilizzata come deposito-magazzino.

Sono state rilevate alcune difformità tra lo stato attuale dell'immobile e l'accatastamento ed in particolare:

- **internamente la disposizione architettonica dei vani non corrisponde esattamente a quanto indicato graficamente;**
- **non è stata rinvenuta la scala di accesso al primo piano sulla facciata del fabbricato principale a Nord;**
- **sul lato Nord del fabbricato principale, presenza di un solaio che costituisce una tettoia nello stato di fatto, non riportato sulla planimetria urbana;**

- sul lato Nord del fabbricato principale, presenza nello stato di fatto di un locale ad un piano adibito a forno per la cottura dei laterizi, non riportato sulla planimetria urbana;

- in corrispondenza dei lati nord, sud e ovest dell'edificio principale è stata riscontrata; l'assenza di alcune rampe/gradini di accesso al fabbricato e relative tettoie fuori sagoma, indicate invece nella planimetria catastale.

Annesso lato Sud part. 8:

piccolo manufatto in blocchi "poroton" autoportanti, adibito a magazzino. Privo di finiture interne e pavimento in battuto di cemento.

Annesso lato nord ovest part. 8:

manufatto ad uso magazzino-rimessa, costituito da due corpi in aderenza di cui uno edificato in blocchi di cemento e l'altro in blocchi "poroton" autoportanti.

Copertura in tegole marsigliesi ed in parte con sola guaina impermeabilizzante.

Annesso part. 49:

manufatto adibito a rimessa-deposito di materiali edili, con struttura in blocchetti di conglomerato cementizio, fatiscente sia nella copertura, che nella muratura. Manto di copertura in tegole marsigliesi.

Le consistenze immobiliari sono riepilogate qui di seguito, indicando per ogni edificio la superficie commerciale, relativa all'ingombro massimo misurato per ciascun livello al lordo delle murature esterne:

TABELLA CONSISTENZE IMMOBILIARI CESPITE 1

part.	sub	fabbricato	livello	destinazione	ingombro filo esterno (mq)
8	4	principale	PT	abitativo	354,64
8	4	principale	PT	opifici-magazzini	272,08
8	4	principale	1° P	abitativo	
8	4	principale	2° P	abitativo	354,64
8	4	annesso part. 8 sud	PT	rimessa	74,80
8	4	annesso part. 8 nord	PT	rimessa	101,72

49	annesso part. 49	PT	rimessa	237,50
totale (mq)				1.395,38

REGOLARITÀ URBANISTICA: 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] Giliotti Rossana, 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] quale tecnico incaricato dalla SEIT 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. A tutt’oggi la domanda di concessione in sanatoria è ancora da completare e quindi il rilascio non è avvenuto.

Gli immobili di cui alle part. 41 e 49 sono invece stati oggetto di:

- Autorizzazione edilizia n. 2107/94, a nome di S.E.I.T. s.r.l. per “realizzazione di recinzione ed accessi”.

DESTINAZIONE URBANISTICA: ai sensi del **vigente PRG del Comune di Marsciano**, i fabbricati ed i terreni ricadono in **zona “Mvpr”**. In tali zone sono *ammessi sugli edifici esistenti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (...)* sono altresì ammesse *modifiche alle destinazioni d’uso, con destinazioni diverse (quali attività ricettive di tipo axtralberghiero, alberghi etc.) da quelle originarie (...)* *Nell’ambito di specifici progetti interessanti l’intera zona, potranno essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con un incremento massimo della volumetria esistente pari al 30%...*

Premesso che, il Consiglio Comunale di Marsciano **con Deliberazione n. 188 del 19/12/07, esecutiva ai sensi di legge, ha adottato la variante alla Parte Strutturale del Vigente PRG** necessaria per provvedere all’adeguamento dello stesso alle norme di cui alla LR.11/05, e che successivamente con la recente deliberazione n. 78 del 6/6/08, ha tenuto conto dell’esame delle osservazioni, gli stessi immobili nell’adottato PRG risultano inseriti nella **macroarea RR** dove relativamente alla parte strutturale prevede interventi volti alla riqualificazione urbanistica e paesaggistica; gli ambiti RR in quanto appartenenti allo spazio rurale hanno titolo per utilizzare le possibilità di recupero e qualificazione del Programma Regionale di sviluppo rurale; nelle aree RR il PRG promuove la valorizzazione delle vocazioni turistiche e ricettive di cui alla LR n. 18/06 oltre alla LR 28/97, per quanto applicabile.

La parte operativa del PRG dovrà individuare in termini fondiari gli ambiti RR, articolandoli e disciplinandoli; quanto agli usi il PRG associa gli ambiti RR a zone destinate alla multifunzionalità dello spazio rurale sviluppando la tipologia del “Villaggio rurale”.

In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, volti alla riconversione residenziale di strutture produttive, di norma non potranno superare i prestabiliti limiti: 1mc/mq.

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.

ADEMPIMENTI PER LA VENDITA ALL'ASTA: si segnalano le difformità catastali rilevate:

- non conformità dell'accatastamento della part. 8 sub 4 come D/2 ("alberghi e pensioni") al reale stato e destinazione effettiva degli immobili;
- aggiornamento della mappa catastale al CT con l'inserimento della part. 201;
- aggiornamento delle planimetrie urbane non conformi, sia esternamente che internamente;

CESPITE 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.**

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

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

l'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria [REDACTED] in forza dell'Atto di Compravendita rogato dal Dott. Sergio Ludovici il 30/11/94 (Trascritto a PG al Reg. Part. 15581).

La precedente proprietaria [REDACTED] sede in Roma lo acquistava dal Sig.

██████████ con Atto di Compravendita del Notaio Dott. Ludovici del 3/5/91
(Trascritto a Pg al Reg.Part. 7079).

Mariotti Giovanni possedeva il bene da una data antecedente il ventennio.

Per quanto esposto l'immobile risulta avere corrette sia l'intestazione catastale che la quota di proprietà indicata sull'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE: 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.

L'intera unità abitativa presenta locali da ultimare, in particolare risulta mancante l'impianto elettrico, del quale è stata posta in opera la sola canalizzazione sottotraccia; così l'impianto idraulico ed i servizi nonché l'impianto di riscaldamento, del quale sono state poste in opera le tubazioni ed i collettori predisposti per gli allacci dei radiatori.

Degli infissi sono presenti i soli telai in legno; pavimenti in cotto fatto a mano; solai in parte in legno con travi di recupero originali.

Pareti in alcuni punti prive di colletta.

Esternamente le antiche murature sono in parte in pietrame facciavista ed in parte intonacate.

Attualmente l'immobile risulta libero.

Diritti sulle parti comuni identificate nell'elaborato planimetrico di cui al CF foglio **129 part. 212 sub 10 (scale) bene comune non censibile; part. 212 sub 13 e 14 (vani tecnici) di cat.**

C/2 di classe 2°; corte comune identificata dalla part. 16, corte al piano primo sottostrada part. 211 sub 9 (corte), beni comuni non censibili.

CONSISTENZE:

Per il calcolo delle consistenze si è adottata la norma UNI 10750¹, facendo riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto.

Le consistenze immobiliari sono riportate nella tabella seguente:

TABELLA CONSISTENZE IMMOBILIARI CESPITE N. 2

part.	sub	livello	destinazione	superficie calpestabile (mq)	murature (coeff. 10%)	coeff. Pond. (%)	superficie commerciale (mq)
155		2°S	ripostiglio	10,92	1,092		12,012
15/30; 212/11; 155		1° S	salone, zona cucina, zona bagno	93,26	9,33		102,59
211	10		ripostiglio, scale	16,38	1,64		18,02
15/30; 212/11; 155		PT	corridoio scale	5,05	0,51		5,56
15/30; 212/11; 155			terrazzo	57,35		25%	14,34
211	10		terrazzo	10,67		25%	2,67
211	10		giardino p.	3,78		25%	0,95
211	10		ripostiglio 1 e 2	29,81	2,98		32,79
totale (mq)							188,91

PRECEDENTI URBANISTICI:

- 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;
- Convenzione, per l'attuazione del Piano di Recupero, stipulata in data 14/2/95 dal Notaio Dott. Sergio Ludovici Rep. 87803 Atto n. 15923;
- Concessione Edilizia n. 62/1995 del 17/2/95 a nome di ██████████, per "ristrutturazione lato sud ovest castello";

¹ La norma UNI 10750 definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale direzionale industriale e turistico. Per il computo della superficie commerciale degli immobili deve essere considerato: il 100 % delle superfici calpestabili; il 100 % della superficie delle pareti divisorie interne non portanti; il 50 % della superficie delle pareti portanti interne e perimetrali purché non superino il 10% della superficie calpestabile, il 25 % delle terrazze.

- Variante al Piano di Recupero per la ristrutturazione del Castello di Migliano, del Consiglio Comunale n. 203/96;
- Variante alla CE, n. 2351/97 del 5/5/98, a nome di SEIT s.r.l., 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 SEIT s.r.l., per “ristrutturazione ala nord ovest castello di Migliano –proroga termini ultimazione lavori anni due”;
- Variante alla CE, n. 769/01 del 4/1/2002 per “ristrutturazione ala nord-ovest Castello di Migliano-proroga termini ultimazione dei lavori di anni uno”;
- Variante alla CE n. 1681/02 del 23/2/2003 per “ristrutturazione ala nord-ovest del Castello di Migliano-proroga termini per l’ultimazione dei lavori di anni uno”.

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.

ADEMPIMENTI PER LA VENDITA ALL’ASTA:

- Necessità dell’espletamento delle procedure previste dalla Legge 1089/39 per l’esercizio della prelazione in favore della Soprintendenza dei Beni ambientali Architettonici e artistici dell’Umbria.

CESPITE 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.

Catastalmente intestato a [REDACTED] in sede in Marsciano.

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

l'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria [REDACTED] in forza dell'Atto di Compravendita rogato dal Dott. Sergio Ludovici il 30/11/94 (Trascritto a PG al Reg. Part. 15581).

La precedente proprietaria [REDACTED] Roma lo acquistava dal Sig. [REDACTED] in Atto di Compravendita del Notaio Dott. Ludovici del 3/5/91 (Trascritto a Pg al Reg.Part. 7079).

[REDACTED] possedeva il bene da una data antecedente il ventennio.

Per quanto esposto l'immobile risulta avere corrette sia l'intestazione catastale che la quota di proprietà indicata sull'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE: trattasi di appartamento di recente ristrutturazione situato al secondo piano dell'ala nord-ovest del Castello di Migliano e precisamente salendo a destra del pianerottolo. L'accesso avviene a mezzo di una scala condominiale (part. 15 sub 28), dalla corte principale dell'edificio storico, identificata catastralmente dalla part. 16.

Internamente l'appartamento è suddiviso in ingresso, bagno e camera, soggiorno con camino, cucina, ed un'altra camera da letto con bagno privato.

L'intera unità immobiliare risulta finemente ristrutturata con pavimenti in piastrelle in cotto fatte a mano e tavolato di legno in terra. Camino in soggiorno e soffitto a doppio spiovente

con travatura in legno originale e pianelle.

Riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, infissi in legno con scuri interni; utenza autonoma di energia elettrica; assenza dell'allaccio all'acquedotto comunale e quindi approvvigionamento idrico assicurato dal pozzo.

Servizi con rivestimento in maiolica.

Il tutto in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Al momento è risultato occupato dal Promissario Acquirente, con scrittura privata non registrata, Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], all'epoca Amministratore Unico della Soc. [REDACTED] [REDACTED] l." con sede in Migliano (Marsciano).

Durante le operazioni peritali venivano verbalizzate alcune migliorie apportate all'immobile in oggetto (vedi allegato n. 3).

A confine con [REDACTED] parti comuni salvo altri.

Diritti sulle parti comuni identificate nell'elaborato planimetrico di cui al CF foglio **129 part. 212 sub 10 (scale) bene comune non censibile; part. 212 sub 13 e 14 (vani tecnici) di cat. C/2 di classe 2°; corte comune identificata dalla part. 16, corte al piano primo sottostrada part. 211 sub 9, part. 15 sub 28 (scale) beni comuni non censibili.**

CONSISTENZE:

Per il calcolo delle consistenze si è adottata la norma UNI 10750, già illustrata, facendo riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto.

Le consistenze immobiliari dell'appartamento sono riportate nella seguente tabella:

TABELLA CONSISTENZE IMMOBILIARI CESPITE N. 3

part.	sub	livello	destinazione	superficie calpestabile (mq)	murature (coeff. 10%)	coeff. Pond. (%)	superficie commerciale (mq)
15	26	P2°	soggiorno	29,48	2,95		32,43
15	26		cucina	3,78	0,38		4,16
15	26		camera 1	11,55	1,16		12,71
15	26		bagno	4,12	0,41		4,53

15	26	camera 2	11,00	1,10		12,10
15	26	bagno	2,70	0,27		2,97
15	26	disimpegno	3,08	0,31		3,39
totale (mq)						72,28

PRECEDENTI URBANISTICI:

- 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;
- Convenzione, per l'attuazione del Piano di Recupero, stipulata in data 14/2/95 dal Notaio Dott. Sergio Ludovici Rep. 87803 Atto n. 15923;
- concessione edilizia n. 62/1995 del 17/2/95 a nome di SEIT s.r.l., per "ristrutturazione lato sud ovest castello";
- variante al Piano di Recupero per la ristrutturazione del Castello di Migliano, del. Consiglio Comunale n. 203/96;
- Variante alla CE, n. 2351/97 del 5/5/98, a n. [REDACTED] 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 n. [REDACTED], per "ristrutturazione ala nord ovest castello di Migliano –proroga termini ultimazione lavori anni due";
- Variante alla CE, n. 769/01 del 4/1/2002 per "ristrutturazione ala nord-ovest Castello di Migliano-proroga termini ultimazione dei lavori di anni uno";
- Variante alla CE n. 1681/02 del 23/2/2003 per "ristrutturazione ala nord-ovest del Castello di Migliano-proroga termini per l'ultimazione dei lavori di anni uno".

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 consentito l'accesso alle parti

comuni, tra le quali la scala condominiale di accesso e la corte.

ADEMPIMENTI PER LA VENDITA ALL'ASTA:

- **L'unità immobiliare si presenta priva di certificato di agibilità, né esso può essere rilasciato prima di aver provveduto al completamento delle opere di urbanizzazione e a tutte le incombenze tecniche, strutturali ed impiantistiche previste dalla normativa per la fine dei lavori.**
- **Necessità dell'espletamento delle procedure previste dalla Legge 1089/39 per l'esercizio della prelazione in favore della Soprintendenza dei Beni ambientali Architettonici e artistici dell'Umbria.**

**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.**

Catastalmente intestato [REDACTED] in Marsciano.

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

l'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria [REDACTED] forza dell'Atto di Compravendita rogato dal Dott. Sergio Ludovici il 30/11/94 (Trascritto a PG al Reg. Part.

15581).

La precedente proprietaria [REDACTED] dal Sig.

[REDACTED] con Atto di Compravendita del Notaio Dott. Ludovici del 3/5/91

(Trascritto a Pg al Reg.Part. 7079).

Mariotti Giovanni possedeva il bene da una data antecedente il ventennio.

Per quanto esposto l'immobile risulta avere corrette sia l'intestazione catastale che la quota di proprietà indicata sull'atto di pignoramento.

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 (identificata catastalmente dalla part. 16).

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

L'intera unità immobiliare risulta finemente ristrutturata con pavimenti in piastrelle in cotto fatte a mano e soffitto con travi di legno e piastrelle a vista.

Riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, infissi in legno con scuri interni; utenza autonoma di energia elettrica; assenza dell'allaccio all'acquedotto comunale e quindi approvvigionamento idrico assicurato dal pozzo.

Servizi con rivestimento in maiolica.

Il tutto in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Al momento è risultato occupato dal Promissario Acquirente, con scrittura privata non registrata, Sig.ra Sisto Alessandra, all'epoca Amministratore Unico della Soc. "la Locanda del Gattamelata s.r.l." con sede in Migliano (Marsciano).

Durante le operazioni peritali venivano verbalizzate alcune migliorie apportate all'immobile in oggetto (vedi allegato n. 3).

A confine con ██████████ l., parti comuni salvo altri.

Diritti sulle parti comuni identificate nell'elaborato planimetrico di cui al CF foglio **129 part. 212 sub 10 (scale) bene comune non censibile; part. 212 sub 13 e 14 (vani tecnici) di cat. C/2 di classe 2°; corte comune identificata dalla part. 16, corte al piano primo sottostrada part. 211 sub 9, part. 15 sub 28 (scale) beni comuni non censibili.**

CONSISTENZE:

Per il calcolo delle consistenze si è adottata la norma UNI 10750, già descritta, facendo riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto.

Le consistenze immobiliare sono riportate nella seguente tabella:

**TABELLA CONSISTENZE IMMOBILIARI CESPITE
N. 4**

part.	sub	livello	destinazione	superficie calpestabile (mq)	murature (coeff. 10%)	coeff. Pond. (%)	superficie commerciale (mq)
15	27	P2°	soggiorno	23,37	2,34		25,71
15	27		cucina	5,84	0,58		6,42
15	27		camera 1	12,56	1,26		13,82
15	27		bagno	3,56	0,36		3,92
15	27		camera 2	8,45	0,85		9,30
15	27		bagno	2,08	0,21		2,29
15	27		disimpegno	6,00	0,60		6,60
totale (mq)							68,05

PRECEDENTI URBANISTICI:

- 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;
- Convenzione, per l'attuazione del Piano di Recupero, stipulata in data 14/2/95 dal Notaio Dott. Sergio Ludovici Rep. 87803 Atto n. 15923;
- concessione edilizia n. 62/1995 del 17/2/95 a nome di SEIT s.r.l., per "ristrutturazione lato sud ovest castello";

- variante al Piano di Recupero per la ristrutturazione del Castello di Migliano, del. Consiglio Comunale n. 203/96;
- Variante alla CE, n. 2351/97 del 5/5/98, a nome di SEIT s.r.l., 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 SEIT s.r.l., per “ristrutturazione ala nord ovest castello di Migliano –proroga termini ultimazione lavori anni due”;
- Variante alla CE, n. 769/01 del 4/1/2002 per “ristrutturazione ala nord-ovest Castello di Migliano-proroga termini ultimazione dei lavori di anni uno”;
- Variante alla CE n. 1681/02 del 23/2/2003 per “ristrutturazione ala nord-ovest del Castello di Migliano-proroga termini per l’ultimazione dei lavori di anni uno”.

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 consentito l’accesso alle parti comuni, tra le quali la scala condominiale di accesso e la corte.

ADEMPIMENTI PER LA VENDITA ALL’ASTA:

- **L’unità immobiliare si presenta priva di certificato di agibilità, né esso può essere rilasciato prima di aver provveduto al completamento delle opere di urbanizzazione e a tutte le incombenze tecniche, strutturali ed impiantistiche previsti dalla normativa.**
- Necessità dell’espletamento delle procedure previste dalla Legge 1089/39 per l’esercizio della prelazione in favore della Soprintendenza dei Beni ambientali

Architettonici e artistici dell'Umbria.

**CESPITE 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.

Catastralmente intestato a **SEIT s.r.l.** con sede in Marsciano.

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

l'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria **SEIT s.r.l.** forza dell'Atto di Compravendita rogato dal Dott. Sergio Ludovici il 30/11/94 (Trascritto a PG al Reg. Part. 15581).

La precedente proprietaria **Mariotti Giovanni** lo acquistava dal Sig. **Mariotti Giovanni** atto di Compravendita del Notaio Dott. Ludovici del 3/5/91 (Trascritto a Pg al Reg.Part. 7079).

Mariotti Giovanni possedeva il bene da una data antecedente il ventennio.

Per quanto esposto l'immobile risulta avere corrette sia l'intestazione catastale che la quota di proprietà indicata sull'atto di pignoramento.

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 all'ampia terrazza panoramica e ad un'altra di superficie minore.

Attraverso una rampa di scale si accede al primo piano sottostrada, suddiviso in corridoio, ripostiglio dotato di finestra e adibito a studio (con altezza di ml 2,45), comunicante con un bagno ed un altro ripostiglio.

Soffitti a volta con laterizi a vista al piano terra; pavimenti in cotto fatto a mano; infissi in legno; servizi con rivestimento in maiolica.

Finiture di pregio; stato manutenzione e conservazione buono.

Impianti autonomi di energia elettrica, gas e impianto idrico non allacciato all'acquedotto comunale. Pertanto la fornitura idrica è assicurata da un pozzo.

Al momento l'appartamento è occupato dalla famiglia della Promissaria Acquirente, con scrittura privata non registrata, Sig.ra Arianna Sisto, che a verbale dichiarava allo scrivente aver apportato delle migliorie (**vedi allegato n.3**).

A confine con SEIT s.r.l. su più lati, strada pubblica e parti comuni.

Diritti sulle parti comuni identificate nell'elaborato planimetrico di cui al CF foglio **129 part. 212 sub 10 (scale) bene comune non censibile; part. 212 sub 13 e 14 (vani tecnici) di cat. C/2 di classe 2°; corte comune identificata dalla part. 16, corte al piano primo sottostrada part. 211 sub 9, beni comuni non censibili.**

CONSISTENZE:

Per il calcolo delle consistenze si è adottata la norma UNI 10750, già descritta, facendo riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto.

Le consistenze immobiliari sono riportate nella seguente tabella riepilogativa:

TABELLA CONSISTENZE IMMOBILIARI CESPITE 5

part.	sub	livello	destinazione	superficie calpestabile (mq)	murature (coeff. 10%)	coeff. Poned. (%)	superficie commerciale (mq)	
15	31	PT	soggiorno	24,51	2,45		26,96	
15	31		cucina	3,92	0,39		4,31	
15	31		bagno	3,66	0,37		4,03	
15	31		corridoio	5,8	0,58		6,38	
15	31		camera	8,39	0,84		9,23	
15	31		bagno	2,64	0,26		2,90	
15	31		camera	10,32	1,03		11,35	
212	12		1° S	terrazzo	33,87		25%	8,47
212	12	giardino pens.		13,18		25%	3,30	
212	12	terrazzo ing.		11,38		25%	2,85	
212	12	ripostiglio		12,58	1,258		13,84	
212	12	bagno		5,54	0,554		6,09	
212	12	ripostiglio-disimp.		11,67	1,167		12,84	
Totale							112,54	

PRECEDENTI URBANISTICI:

- 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;
- Convenzione, per l'attuazione del Piano di Recupero, stipulata in data 14/2/95 dal Notaio Dott. Sergio Ludovici Rep. 87803 Atto n. 15923;
- Concessione Edilizia n. 62/1995 del 17/2/95 a nome ██████████ s.r.l., per "ristrutturazione lato sud ovest castello";
- Variante al Piano di Recupero per la ristrutturazione del Castello di Migliano, del Consiglio Comunale n. 203/96;
- Variante alla CE, n. 2351/97 del 5/5/98, a nome ██████████ s.r.l., 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 SEIT s.r.l., per "ristrutturazione ala nord ovest castello di Migliano –proroga termini ultimazione lavori anni due";
- variante alla CE, n. 769/01 del 4/1/2002 per "ristrutturazione ala nord-ovest Castello di Migliano-proroga termini ultimazione dei lavori di anni uno";

- variante alla CE n. 1681/02 del 23/2/2003 per “ristrutturazione ala nord-ovest del Castello di Migliano-proroga termini per l’ultimazione dei lavori di anni uno”.

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 consentito l’accesso alle parti comuni, tra le quali la scala condominiale di accesso e la corte.

ADEMPIMENTI PER LA VENDITA ALL’ASTA:

- **L’unità immobiliare si presenta priva di certificato di agibilità, né esso può essere rilasciato prima di aver provveduto al completamento delle opere di urbanizzazione e a tutte le incombenze tecniche, strutturali ed impiantistiche previsti dalla normativa.**
- Necessità dell’espletamento delle procedure previste dalla Legge 1089/39 per l’esercizio della prelazione in favore della Soprintendenza dei Beni ambientali Architettonici e artistici dell’Umbria.

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.

Catastalmente intestato [REDACTED] n sede in Marsciano.

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

l'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria [REDACTED] in forza dell'Atto di Compravendita rogato dal Dott. Sergio Ludovici il 30/11/94 (Trascritto a PG al Reg. Part. 15581).

La precedente proprietaria [REDACTED] lo acquistava dal Sig. [REDACTED] Atto di Compravendita del Notaio Dott. Ludovici del 3/5/91 (Trascritto a Pg al Reg.Part. 7079).

Mariotti Giovanni possedeva il bene da una data antecedente il ventennio.

Per quanto esposto l'immobile risulta avere corrette sia l'intestazione catastale che la quota di proprietà indicata sull'atto di pignoramento.

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.

Come precisato, l'unità immobiliare è stata oggetto di una recente ristrutturazione. Pertanto le finiture interne e le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono buone.

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

Pavimenti in cotto fatto a mano, trattato, soffitto del soggiorno a volta con mattoni in cotto a vista.

Impianti autonomi di energia elettrica, gas e impianto idrico non allacciato all'acquedotto comunale. Pertanto la fornitura idrica è assicurata da un pozzo.

Attualmente l'immobile è occupato dalla ██████████ nella duplice veste di Promissaria Acquirente (in forza di scrittura privata non registrata) ed in forza del Contratto di Comodato d'uso gratuito (stipulato il 2/1/2006 e registrato il 19/1/2006) con la proprietaria ██████████ che a verbale dichiarava allo scrivente aver apportato delle migliorie (**vedi allegato n.3**).

A confine con ██████████, parti comuni s.a.

Diritti sulle parti comuni identificate nell'elaborato planimetrico di cui al CF foglio **129 part. 212 sub 10 (scale) bene comune non censibile; part. 212 sub 13 e 14 (vani tecnici) di cat. C/2 di classe 2°; corte comune identificata dalla part. 16, corte al piano primo sottostrada part. 211 sub 9, part. 15 sub 28 (scale) beni comuni non censibili.**

CONSISTENZE:

Per il calcolo delle consistenze si è adottata la norma UNI 10750, già descritta, facendo riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto.

Le consistenze immobiliari sono riportate nella tabella riepilogativa seguente:

TABELLA CONSISTENZE IMMOBILIARI CESPITE N.6

part.	sub	livello	destinazione	superficie calpestabile (mq)	murature (coeff. 10%)	coeff. Pond. (%)	superficie commerciale (mq)
15	33	P1°	cucina	14,22	1,42		15,64
15	33		soggiorno	28,81	2,88		31,69
15	33		camera 1	11,20	1,12		12,32
15	33		disimpegno	4,82	0,48		5,30
15	33		bagno	3,74	0,37		4,11
15	33		camera 2	9,80	0,98		10,78
totale (mq)							79,85

PRECEDENTI URBANISTICI:

- 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;

- Convenzione, per l'attuazione del Paino di Recupero, stipulata in data 14/2/95 dal Notaio Dott. Sergio Ludovici Rep. 87803 Atto n. 15923;

- Concessione Edilizia n. 62/1995 del 17/2/95 a nome di [REDACTED] per "ristrutturazione lato sud ovest castello";

- Variante al Paino di Recupero per la ristrutturazione del Castello di Migliano, del. Consiglio Comunale n. 203/96;

- Variante alla CE, n. 2351/97 del 5/5/98, a nome di [REDACTED] 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, [REDACTED] per "ristrutturazione ala nord ovest castello di Migliano –proroga termini ultimazione lavori anni due";

- Variante alla CE, n. 769/01 del 4/1/2002 per "ristrutturazione ala nord-ovest Castello di Migliano-proroga termini ultimazione dei lavori di anni uno";

- Variante alla CE n. 1681/02 del 23/2/2003 per "ristrutturazione ala nord-ovest del Castello di Migliano-proroga termini per l'ultimazione dei lavori di anni uno".

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 consentito l'accesso alle parti comuni, tra le quali la scala condominiale di accesso e la corte.

ADEMPIMENTI PER LA VENDITA ALL'ASTA:

- **L'unità immobiliare si presenta priva di certificato di agibilità, né esso può essere rilasciato prima di aver provveduto al completamento delle opere di**

urbanizzazione e a tutte le incombenze tecniche, strutturali ed impiantistiche previsti dalla normativa.

- Necessità dell'espletamento delle procedure previste dalla Legge 1089/39 per l'esercizio della prelazione in favore della Soprintendenza dei Beni ambientali Architettonici e artistici dell'Umbria.

CESPITE 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.**

E' catastalmente intestato alla [REDACTED] con sede in Marsciano.

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

l'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria [REDACTED] in forza dell'Atto di Compravendita rogato dal Dott. Sergio Ludovici il 30/11/94 (Trascritto a PG al Reg. Part. 15581).

La precedente proprietaria [REDACTED] acquistava dal Sig. [REDACTED] con Atto di Compravendita del Notaio Dott. Ludovici del 3/5/91 (Trascritto a Pg al Reg.Part. 7079).

██████████ possedeva il bene da una data antecedente il ventennio.

Per quanto esposto l'immobile risulta avere corrette sia l'intestazione catastale che la quota di proprietà indicata sull'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE: la porzione immobiliare è disposta su due livelli e precisamente piano terra e primo piano, collegati da una scala interna di proprietà esclusiva di terzi.

Tali porzioni immobiliari, facenti parte dell'ala nord-ovest del castello di Migliano, infatti sono al momento senza soluzione di continuità con l'abitazione di esclusiva proprietà del ██████████ e pertanto non hanno accesso autonomo.

La porzione immobiliare risulta recentemente ristrutturata ed in buone condizioni generali di manutenzione e conservazione.

Il piano primo risulta suddiviso in camera, studio-soggiorno, e bagno oltre al disimpegno; il piano terra risulta invece ripartito in soggiorno, bagno e camera.

Pareti intonacate in bianco, infissi in legno e cotto fatto a mano a terra; soffitti con travi in legno a vista.

Vani di forma irregolare e posti su piani di calpestio diversi, in quanto l'appartamento è stato ricavato da strutture di vetusta edificazione.

Impianti idrico, elettrico e termoidraulico in comune con l'abitazione del Sig. ██████████

Approvvigionamento idrico assicurato da pozzo con autoclave. E' pertanto non disponibile l'allaccio all'acquedotto comunale.

Come premesso, tali porzioni immobiliari sono occupate dal ██████████ nella duplice veste di Promissario Acquirente (in forza di scrittura privata non registrata) e Comodatario (Contratto di Comodato d'uso gratuito del 2/1/2006 registrato il 19/1/2006), che al momento del sopralluogo dichiarava di non aver apportato migliorie o modifiche all'immobile occupato.

A confine con ██████████ parti comuni s.a.

Diritti sulle parti comuni identificate nell'elaborato planimetrico di cui al CF foglio **129 part. 212 sub 10 (scale) bene comune non censibile e part. 212 sub 13 e 14 (vani tecnici) di cat. C/2 di classe 2°, nonché corte comune identificata dalla part. 16 bene comune non censibile, corte al piano primo sottostrada part. 211 sub 9 (fossa imoff), part. 15 sub 29 (scale), beni comuni non censibili.**

CONSISTENZE:

Per il calcolo delle consistenze si è adottata la norma UNI 10750, già descritta, facendo riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto.

La consistenza immobiliare del cespite è riportata nelle seguente tabella:

TABELLA CONSISTENZE IMMOBILIARI CESPITE N. 7

part.	sub	livello	destinazione	superficie calpestabile (mq)	murature (coeff. 10%)	coeff. Pond. (%)	superficie commerciale (mq)
15	32	PT	soggiorno	13,44	1,34		14,78
15	32		bagno	3,24	0,32		3,56
15	32		camera	8,34	0,83		9,17
15	32	1°P	soggiorno-studio	19,60	1,96		21,56
15	32		bagno	3,35	0,34		3,69
			vano scale	2,50	0,25		2,75
15	32		camera	11,50	1,15		12,65
15	32		disimpegno	6,00	0,60		6,60
211	11		terrazzo	13,92		25%	3,48
totale (mq)							78,25

PRECEDENTI URBANISTICI:

- 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;
- Convenzione, per l'attuazione del Piano di Recupero, stipulata in data 14/2/95 dal Notaio Dott. Sergio Ludovici Rep. 87803 Atto n. 15923;
- Concessione edilizia n. 62/1995 del 17/2/95 a nome di SEIT s.r.l., per "ristrutturazione lato

sud ovest castello”;

- Variante al Paino di Recupero per la ristrutturazione del Castello di Migliano, del Consiglio Comunale n. 203/96;

- 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 ██████████ per “ristrutturazione ala nord ovest castello di Migliano –proroga termini ultimazione lavori anni due”;

- Variante alla CE, n. 769/01 del 4/1/2002 per “ristrutturazione ala nord-ovest Castello di Migliano-proroga termini ultimazione dei lavori di anni uno”;

- Variante alla CE n. 1681/02 del 23/2/2003 per “ristrutturazione ala nord-ovest del Castello di Migliano-proroga termini per l’ultimazione dei lavori di anni uno”.

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 consentito l’accesso alle parti comuni, tra le quali la corte principale.

ADEMPIMENTI PER LA VENDITA ALL’ASTA:

- **L’unità immobiliare si presenta priva di certificato di agibilità, né esso può essere rilasciato prima di aver provveduto al completamento delle opere di urbanizzazione e a tutte le incombenze tecniche, strutturali ed impiantistiche previsti dalla normativa.**
- Necessità dell’espletamento delle procedure previste dalla Legge 1089/39 per l’esercizio della prelazione in favore della Soprintendenza dei Beni ambientali

Architettonici e artistici dell'Umbria.

- Si segnala l'impossibilità attuale di un accesso autonomo in quanto l'unità immobiliare pignorata risulterebbe "interclusa", poiché facente parte integrante di quella in esclusiva proprietà del Sig. ██████████, con il quale sussiste promiscuità degli impianti e delle utenze.

CESPITE 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.

E' catastalmente intestato al ██████████ l. con sede in Marsciano.

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

l'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria ██████████ in forza dell'Atto di Compravendita rogato dal Dott. Sergio Ludovici il 30/11/94 (Trascritto a PG al Reg. Part. 15581).

La precedente proprietaria ██████████ del Sig. ██████████ con Atto di Compravendita del Notaio Dott. Ludovici del 3/5/91 (Trascritto a Pg al Reg.Part. 7079).

██████████ possedeva il bene da una data antecedente il ventennio.

Per quanto esposto l'immobile risulta avere corrette sia l'intestazione catastale che la quota di proprietà indicata sull'atto di pignoramento.

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 in forza di scrittura privata non registrata del 15/5/92. Al momento il piccolo spazio è utilizzato come dispensa-cantina dalla struttura ristorativa cui è annesso.

Diritti sulle parti comuni , corte al primo piano sottostrada foglio 129 part. 211 sub 9, bene comune non censibile e foglio 129 part. 15 sub 29 (ingresso e scale al piano terra).

Diritti sulle parti comuni identificate nell'elaborato planimetrico di cui al CF foglio **129 part. part. 211 sub 9 (corte), part. 15 sub 29 (scale)**

CONSISTENZE:

Per il calcolo delle consistenze si è adottata la norma UNI 10750, già descritta, facendo riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto.

La consistenza immobiliare è qui di seguito riportata:

TABELLA CONSISTENZE IMMOBILIARI CESPITE 8

part.	sub	livello	destinazione	superficie calpestabile (mq)	murature (coeff. 10%)	coeff. Pond. (%)	superficie commerciale (mq)
15	27	P2°	fondo	3,90	0,39		4,29
totale (mq)							4,29

PRECEDENTI URBANISTICI:

- 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;
- Convenzione, per l'attuazione del Piano di Recupero, stipulata in data 14/2/95 dal Notaio Dott. Sergio Ludovici Rep. 87803 Atto n. 15923;

- Concessione edilizia n. 62/1995 del 17/2/95 a nome ██████████, per “ristrutturazione lato sud ovest castello”;
- Variante al Paino di Recupero per la ristrutturazione del Castello di Migliano, del Consiglio Comunale n. 203/96;
- Variante alla CE, n. 2351/97 del 5/5/98, a nom ██████████ r.l., 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 ██████████ per “ristrutturazione ala nord ovest castello di Migliano –proroga termini ultimazione lavori anni due”;
- Variante alla CE, n. 769/01 del 4/1/2002 per “ristrutturazione ala nord-ovest Castello di Migliano-proroga termini ultimazione dei lavori di anni uno”;
- Variante alla CE n. 1681/02 del 23/2/2003 per “ristrutturazione ala nord-ovest del Castello di Migliano-proroga termini per l’ultimazione dei lavori di anni uno”.

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 consentito l’accesso alle parti comuni, tra le quali la corte principale.

ADEMPIMENTI PER LA VENDITA ALL’ASTA:

- **L’unità immobiliare si presenta priva di certificato di agibilità, né esso può essere rilasciato prima di aver provveduto al completamento delle opere di urbanizzazione e a tutte le incombenze tecniche, strutturali ed impiantistiche previsti dalla normativa.**

- Senza entrare nel merito giuridico della validità della scrittura privata citata, tenuto conto del tempo trascorso e della inaccessibilità dell'immobile il G.Es. verificherà l'opportunità dell'eventuale vendita all'asta di detto immobile.

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.**

E' catastalmente intestato all' **SEIT** s.r.l. con sede in Marsciano.

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

l'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria SEIT s.r.l. in forza dell'Atto di Compravendita rogato dal Dott. Sergio Ludovici il 30/11/94 (Trascritto a PG al Reg. Part. 15581).

La precedente proprietaria **Corina** lo acquistava dal Sig. **Antonio** con Atto di Compravendita del Notaio Dott. Ludovici del 3/5/91 (Trascritto a Pg al Reg.Part. 7079).

Antonio possedeva il bene da una data antecedente il ventennio.

Per quanto esposto l'immobile risulta avere corrette sia l'intestazione catastale che la quota di proprietà indicata sull'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE: trattasi di un garage con accesso diretto, tramite una porta basculante, da Salita Montegrappa; all'interno si presenta con pareti intonacate, soffitto piano e pavimento piastrellato.

Dotato di impianto elettrico.

Al momento detenuto in forza di scrittura privata del 3/5/91, a firma della Columbus M.S.T. s.r.l dai sig.ri ██████████ che rinunciavano a favore della Proprietaria del Castello alla servitù e comproprietà sulla scala del vecchio castello.

A confine con viabilità, ██████████ o altri.

Diritti sulle parti comuni identificate nell'elaborato planimetrico di cui al CF foglio 129 **bene part. 211 sub 9 (corte), corte al piano primo sottostrada**

CONSISTENZE:

Per il calcolo delle consistenze si è adottata la norma UNI 10750, già descritta, facendo riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto.

La consistenza immobiliare è qui di seguito riportata:

TABELLA CONSISTENZE IMMOBILIARI CESPITE N. 9

part.	sub	livello	destinazione	superficie calpestabile (mq)	murature (coeff. 10%)	coeff. Pond. (%)	superficie commerciale (mq)
211	2	1°S	garage	34,00	3,40		37,40
totale (mq)							37,40

PRECEDENTI URBANISTICI:

- 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;
- Convenzione, per l'attuazione del Piano di Recupero, stipulata in data 14/2/95 dal Notaio Dott. Sergio Ludovici Rep. 87803 Atto n. 15923;
- Concessione Edilizia n. 62/1995 del 17/2/95 ██████████ l., per "ristrutturazione lato

sud ovest castello”;

- Variante al Piano di Recupero per la ristrutturazione del Castello di Migliano, del Consiglio Comunale n. 203/96;

- Variante alla CE, n. 2351/97 del 5/5/98, a [REDACTED] di SEIT s.r.l., 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 [REDACTED] l., per “ristrutturazione ala nord ovest castello di Migliano –proroga termini ultimazione lavori anni due”;

- Variante alla CE, n. 769/01 del 4/1/2002 per “ristrutturazione ala nord-ovest Castello di Migliano-proroga termini ultimazione dei lavori di anni uno”;

- variante alla CE n. 1681/02 del 23/2/2003 per “ristrutturazione ala nord-ovest del Castello di Migliano-proroga termini per l’ultimazione dei lavori di anni uno”.

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 consentito l’accesso alle parti comuni, tra le quali la corte condominiale.

ADEMPIMENTI PER LA VENDITA ALL’ASTA:

- **L’unità immobiliare si presenta priva di certificato di agibilità, né esso può essere rilasciato prima di aver provveduto al completamento delle opere di urbanizzazione e a tutte le incombenze tecniche, strutturali ed impiantistiche previsti dalla normativa.**
- Necessità dell’espletamento delle procedure previste dalla Legge 1089/39 per l’esercizio della prelazione in favore della Soprintendenza dei Beni ambientali

Architettonici e artistici dell'Umbria.

- Senza entrare nel merito giuridico della validità della scrittura privata citata, tenuto conto del tempo trascorso e delle implicazioni di servitù e comproprietà vantate dai Possessori, il G.Es. verificherà l'opportunità dell'eventuale vendita all'asta di detto immobile.

CESPITE 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.**

Risulta catastalmente intestato alla [REDACTED] s.l. con sede in Marsciano.

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

l'immobile risulta essere stato acquistato dalla [REDACTED] a di Atto di compravendita rogato dal Dott. Sergio Ludovici il 1/7/1991 (Trascritto a PG al Reg. Part. 9715) dalla Sig.ra [REDACTED], proprietaria da una data antecedente il ventennio.

Per quanto esposto l'immobile risulta correttamente intestato al catasto. Anche i diritti di proprietà pignorati sul relativo Atto risultano corretti ([REDACTED] **esecutata, piena proprietà dell'intero**) anche se alla part. 131 sub 2 è indicata la categoria "X" in luogo di "unità collabente".

Nello stato di fatto è però da rilevare che la più corretta categoria catastale potrebbe essere, in

luogo di “unità collabente”, “unità in corso di costruzione”.

Inoltre, relativamente alla part. 131 sub 1, l’attuale categoria catastale “C/3” (laboratorio per arti e mestieri) non risulta conforme allo stato e alla destinazione attuale, poiché in disuso e in abbandono.

La planimetri in atti è risalente addirittura allo stato originario di fabbricato di tipologia rurale.

DESCRIZIONE: l’immobile, nel centro storico della fraz. Morcella, è disposto su due livelli oltre al piano seminterrato che presenta gli accessi a livello della strada parallela via Vittorio Emanuele.

Di vetusta edificazione presenta esternamente le murature in pietrame e laterizi facciavista.

E’ stato oggetto di una ristrutturazione eseguita solo parzialmente che ha interessato il rifacimento dei solai e della copertura ed il consolidamento delle murature. Pertanto l’intero immobile risulta al grezzo, privo di finiture interne e di infissi.

Il piano seminterrato, come già precisato ha gli accessi a livello strada su via Vittorio Emanuele ed è suddiviso in quattro ampi vani al grezzo.

Il piano terra, con accesso su via IV novembre, è suddiviso in vano scale, ampio vano con camino, ulteriore amplissimo vano con vano sospeso su di un arco fuori sagoma aggettante su via IV novembre. Le finestre dei vani descritti affacciano su via IV novembre e sono poste di conseguenza al piano primo rispetto al livello della strada.

Solaio in tavolato di legno e travi in legno lamellare e massetto in terra.

Il piano primo è suddiviso in due ampi vani con tramezzature in parte incomplete ed in parte assenti, vano da adibire a bagno e scale.

La copertura del tetto a doppio spiovente ha struttura in legno e tavelle in laterizio.

Pavimento costituito dal massetto.

Al momento l’immobile risulta in stato di abbandono.

CONSISTENZE:

Per il calcolo delle consistenze si è adottata la norma UNI 10750, già descritta, facendo riferimento alle planimetrie catastali e a quelle di progetto.

Le consistenze immobiliari dell'edificio sono riportate nella tabella seguente:

**TABELLA CONSISTENZE IMMOBILIARI CESPITE
N. 10**

part.	sub	livello	destinazione	superficie calpestabile (mq)	murature (coeff. 10%)	coeff. Pond. (%)	superficie commerciale (mq)
131	1	P T	fondi al grezzo	121,27	12,13		133,40
131	2	P 1°	vani al grezzo	128,58	12,86		141,44
131	2	P 2°	vani al grezzo	132,24	13,22		145,46
totale (mq)							420,30

PRECEDENTI URBANISTICI: concessione edilizia n. 1075/93 prot. 2285, a nome di SEIT s.r.l., per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione in loc. Morcella.

L'immobile posto nel centro storico di Morcella ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale-Parte Operativa in **zona AB** *“che individua gli edifici d'epoca con elementi autentici alterati da sottoporre ad interventi di ristrutturazione mirati al recupero, al mantenimento ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri originari dei singoli manufatti ed in particolare del relativo contesto architettonico-ambientale”*.

ADEMPIMENTI PER LA VENDITA ALL'ASTA: si segnalano le difformità catastali rilevate:

- non conformità dell'accatastamento della part. 131 sub 1 e sub 2 al reale stato e destinazione effettiva degli immobili;
- aggiornamento e redazione delle nuove planimetrie urbane.

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.**

I terreni sono catastalmente intestati [REDACTED] s.r.l. con sede in Marsciano.

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

i terreni sono stati acquistati dalla [REDACTED] alla Sig. [REDACTED] con Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Sergio Ludovici il 27/3/97 (trascritto a PG al Reg. Part. 4948). La precedente proprietaria lo deteneva da una data antecedente a ventennio.

Pertanto risulta corretta l'intestazione catastale così come i diritti di proprietà pignorati sul relativo Atto [REDACTED] (esecutata, piena proprietà dell'intero).

DESCRIZIONE: trattasi di un unico appezzamento di terreno di natura collinare, giacitura declive con posizione panoramica sulla campagna marscianese. Risulta investito ad oliveto di vecchio impianto, con alcuni esemplari secolari ma generalmente in stato di abbandono e con sesto di impianto assai ampio ed irregolare. Raggiungibili a mezzo strada vicinale, con fondo imbrecciato ed ultimo tratto con strada campestre con fondo inerbito.

CONSISTENZE:

La consistenza dei terreni, espressa come superficie catastale è riepilogata qui di seguito:

TABELLA CONSISTENZE CESPITE N. 11

foglio	part.	qualità catastale	destinaz. attuale	destinazione urbanistica	superficie catastale (ha)
97	22	oliveto	oliveto	EC	2,1530
97	23	oliveto	oliveto	EC	0,0420
totale (ha)					2,1950

DESTINAZIONE URBANISTICA: ai sensi del vigente PRG del Comune di Marsciano, le particelle di terreno risultano ricadenti nella “zona EC”, zone agricole collinari, ove gli interventi ammessi dovranno rispettare i limiti di edificabilità fondiaria stabiliti dalla LR 31/97.

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.

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.**

L’immobile risulta intestato a [REDACTED] r.l. con sede in Marsciano.

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

il terreno è stato acquistato da [REDACTED] con Atto di Compravendita del 19/12/1990 (Rep.

n. 17307, Racc. n. 3720) rogato dal Dott. Adriano Crispolti, dai **[redacted]** **[redacted]** Santi Cetio, proprietari per 1/3 e **[redacted]** Anna usufruttuaria.

I venditori risultavano essere proprietari del terreno ad una data antecedente il ventennio.

Per quanto esposto l'immobile risulta avere una corretta intestazione catastale e risulta altresì corretta la quota di proprietà indicata sull'atto di pignoramento in capo a **[redacted] **[redacted]** ecutata proprietaria per l'intero.**

DESCRIZIONE: l'appezzamento di terreno di forma sostanzialmente regolare, in posizione intermedia nel comparto edificato, confina con la viabilità principale con ampio fronte (via Anna Kuliscioff), condominio, Checcarini. Al momento l'appezzamento è incolto.

CONSISTENZE:

La consistenza del lotto, espressa in termini di superficie catastale, è riassunta nella tabella seguente:

TABELLA CONSISTENZE CESPITE N. 12

foglio	part.	qualità catastale	destinaz. attuale	destinazione urbanistica	superficie catastale (ha)
47	169	seminativo	incolto	edificabile BD	0,1460
totale (ha)					0,1460

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 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.

L'edificabilità della sottozona BD è disciplinata dall'art. 20 delle NTA del PRG parte operativa del Comune di Marsciano, che prescrive un I.f. pari a 0,75 mc/mq, con un'altezza massima degli edifici di ml 10, distanza dai confini di ml 6,00 ed un Rapporto di copertura max del 40% e distanza dalle strade min. ml 7,5.

Nella variante di adeguamento alla LR 11/05, adottata per la parte strutturale, lo stesso appezzamento ricade in "macroarea RUR" di cui indirizzi, limiti e criteri attuativi per la parte operativa sono riportati all'art.37.

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.

CESPITE 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.**

Gli immobili risultano i XXXXXXXXXXXX con sede in Marsciano.

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

il terreno è stato acquistato dall' [REDACTED] in Atto di Compravendita del 2/8/95 del Notaio Dott. Adriano Crispolti (trascritto a PG al Reg.Part. 11993) dalla [REDACTED].
Precedentemente la [REDACTED], in forza dell'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Adriano Crispolti il 19/12/90 (trascritto a PG il 17/1/91 al Reg. Part. 1795) ne acquistava da [REDACTED], proprietari per 1/3 e [REDACTED] usufruttuaria, la piena proprietà. I suddetti comproprietari ed usufruttuari possedevano i bene da una data precedente il ventennio.

Pertanto i beni risultano correttamente intestati al catasto e risulta altresì corretto l'Atto di Pignoramento con l'indicazione della quota di proprietà pignorata.

DESCRIZIONE: l'appezzamento di terreno di forma poligonale, confina con la viabilità principale su due lati, Puccetti s.a. Al momento l'appezzamento, con giacitura sostanzialmente pianeggiante, è incolto.

CONSISTENZE:

Le consistenze dei terreni, espresse in termini di superficie catastale, sono riepilogate qui di seguito:

TABELLA CONSISTENZE terreni CESPITE N. 13

foglio	part.	qualità catastale	destinaz. attuale	destinazione urbanistica	superficie catastale (ha)
47	177	seminativo	incolto	edificabile BD	0,1460
47	178	seminativo	incolto	edificabile BD	0,0110
totale (ha)					0,1570

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.

L'edificabilità della sottozona BD è disciplinata dall'art. 20 delle NTA del PRG parte operativa del Comune di Marsciano, che prescrive un I.f. pari a 0,75 mc/mq, con un'altezza massima degli edifici di ml 10, distanza dai confini di ml 6,00 ed un Rapporto di copertura max del 40%, e distanza dalle strade min. ml 7,5.

Nella variante di adeguamento alla LR 11/05, adottata per la parte strutturale, lo stesso appezzamento ricade in "macroarea RUR" di cui indirizzi, limiti e criteri attuativi per la parte operativa sono riportati all'art.37.

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.

CESPITE 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.**

L'immobile è catastalmente intestato **CEPITE s.p.a.** con sede in Marsciano.

Nella documentazione catastale presente nei fascicoli non è stato possibile verificare l'esatta

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

Riguardo alla provenienza dei diritti a favore di [REDACTED] e [REDACTED], **terzi datori di ipoteca esegutati**, si fa riferimento nel ventennio alla Denuncia di Successione n. 64/979 del 20/1/2001 in morte del *de cuius* [REDACTED] deceduta il 20/7/2000, in cui cadevano in successione i diritti di piena proprietà degli immobili di cui alle part. 340 e 341.

La piena proprietà era stata acquisita con Atto di divisione del Dott. Sergio Ludovici del 26/7/89 (trascritto a Pg il 4/8/89 al reg. part. 10689), peraltro rettificato con Atto del 25/7/2008 con Rogito Notaio Dott. Filippo Duranti (trascritto a Pg al Reg. Part. 12722) per aspetti di intestazione catastale errata.

Precedentemente la proprietà risultava in carico a numerosi comproprietari consorziati in una lottizzazione.

Pertanto risulta corretta l'intestazione catastale dei beni e l'attribuzione delle quote di proprietà spettanti ai terzi datori esegutati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE: trattasi di un manufatto ad un solo piano con muratura in mattoni intonacati, tetto a doppio spiovente con struttura in legno e manto in tegole marsigliesi; di forma irregolare con accesso carrabile, provvisto di porta in ferro a doppio battente.

Internamente è dotato di impianto elettrico e pavimentato in piastrelle. Stato generale di manutenzione e conservazione adeguato all'uso cui è destinato, che risulta rimessa e garage.

Altezze variabili da ml 1,80 a ml 3,10.

La corte antistante, con accesso diretto dalla viabilità principale, è lastricata con spazzolato di cemento.

A confine con, stessa proprietà, Santi, piazza della Pace, s.a.

CONSISTENZE:

Per il calcolo delle consistenze si è adottata la norma UNI 10750, già descritta, facendo riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto.

Le consistenze dell'immobile sono riepilogate qui di seguito:

TABELLA CONSISTENZE IMMOBILIARI CESPITE N. 15

part.	sub	livello	destinazione	superficie calpestabile (mq)	murature	coeff. Pond. (%)	superficie commerciale (mq)
341		PT	rimessa-garage	36,18	3,06		39,24
341			corte antistante				177,76
340			corte antistante	8,00			8,00
totale (mq)							225,00

REGOLARITÀ URBANISTICA: dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade ai sensi del PRG del Comune di Marsciano, vigente ed adottato, in “**zona AD**” ove sono individuati “*gli immobili in contrasto e/o incompatibili con l'impianto storico (...) del contesto storico esistente da sottoporre ad interventi di sostituzione (...). Nella predisposizione di piani attuativi possono essere previsti incrementi di volume massimi pari al 40% dell'esistente ...*”

REGOLARITÀ URBANISTICA: 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 [redacted] sono anteriori al 1° settembre 1967*”

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.

**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.**

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

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

Riguardo alla provenienza dei diritti a favore di [REDACTED]
[REDACTED] **esecutati**, si fa riferimento nel ventennio alla Denuncia di Successione n. 64/979 del 20/1/2001 in morte del *de cuius* [REDACTED] deceduta il 20/7/2000, in cui cadevano in successione i diritti di piena proprietà degli immobili.

La piena proprietà era stata acquisita con Atto di divisione del Dott. Sergio Ludovici del 26/7/89 (trascritto a Pg il 4/8/89 al reg. part. 10689).

Precedentemente la proprietà risultava in carico a numerosi comproprietari consorziati in una lottizzazione.

Pertanto risulta corretta l'intestazione catastale dei beni e l'attribuzione delle quote di proprietà spettanti ai terzi datori eseguiti dell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE: il manufatto si presenta con una struttura precaria in legno e pilastri in ferro, con 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.

A tale appezzamento di terreno si accede direttamente dalla viabilità principale pubblica.

A confine con via Spinelli, Borscia, Santi, s.a.

CONSISTENZE:

Per il calcolo delle consistenze si è adottata la norma UNI 10750, già descritta, facendo riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto.

La consistenza è riepilogata qui di seguito:

TABELLA CONSISTENZE IMMOBILIARI CESPITE N. 16

part.	sub	livello	destinazione	superficie calpestabile (mq)	sup. catastale (mq)	coeff. Pond. (%)	superficie commerciale (mq)
1007			giardino, orto	1.369,00	1.369,00		1.369,00
1008		PT	deposito	41,41	71,00		71,00
totale (mq)							1.440,00

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

A seguito di detta istanza il Comune con lettera del 3/9/96 prot. 17/446 chiedeva ad integrazione la documentazione mancante.

Ad oggi, non è stata rilasciata la sanatoria poiché ancora in corso l'istruttoria definitiva.

Entrambi gli immobili ricadono ai sensi del PRG vigente in zona “Vpr (verde privato) ove “non sono consentite nuove costruzioni. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di

ordinaria e straordinaria manutenzione ...nell'ambito di specifici progetti interessanti l'intera zona, potranno essere ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incremento massimo della volumetria esistente del 30%".

Ai sensi del PRG adottato (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 6/6/2008) la zona in cui ricadono gli immobili è stata riclassificata come "macroarea TUr" che individua ambiti destinati ai nuovi insediamenti di carattere prevalentemente residenziale, così come previsto nell'art. 39, 40 della parte strutturale già adottata nella variante di adeguamento alla LR 11/05, la cui parte operativa, in corso di approvazione, dettaglierà le modalità e i parametri urbanistici esecutivi.

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.

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.**

L'immobile, dal punto di vista catastale, risulta intestato a **[REDACTED]**
[REDACTED], proprietari in ragione di ¼ ciascuno.

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

Riguardo alla provenienza dei diritti a favore di [REDACTED] e [REDACTED] **poteca esegutati**, si fa riferimento nel ventennio alla Denuncia di Successione n. 64/979 del 20/1/2001 in morte del *de cuius* [REDACTED] deceduta il 20/7/2000, in cui cadevano in successione i diritti di proprietà di $\frac{3}{4}$ dell'immobile.

Relativamente ai diritti di $\frac{3}{4}$ dell'intera proprietà dei beni in capo a [REDACTED], si fa riferimento alla Denuncia di Successione n. 57/893 del 25/3/1997 in morte del *de cuius* [REDACTED], deceduto il 28/9/1996, in cui cadevano in successione i diritti di $\frac{1}{2}$ dell'intero.

Tale quota di proprietà è stata devoluta secondo legittima alla figlia [REDACTED] (già comproprietaria dei beni in ragione di $\frac{1}{2}$) e alla moglie del *de cuius* [REDACTED] **attuale comproprietaria non esegutata di $\frac{1}{4}$ dei diritti dell'intero.**

Pertanto mentre risulta corretta l'intestazione catastale in capo ai diritti di comproprietà, non risulta corretto l'Atto di pignoramento ove i diritti di comproprietà sono indicati erroneamente in capo ai terzi esegutati [REDACTED] [REDACTED], pari ad $\frac{1}{3}$ il luogo di $\frac{1}{4}$.

DESCRIZIONE: trattasi di un villino con garage, disposto su tre livelli con ampio giardino circostante completamente recintato, con muro in pietra sul lato prospiciente la strada di accesso principale e con rete a maglie sugli altri lati.

L'edificio abitativo si presenta rivestito esternamente in cortina di mattoni in laterizio facciavista, pietra mista a laterizi facciavista ed in parte ad intonaco.

Si accede al piano terra tramite un portico. Internamente lo stesso piano terra è suddiviso in: ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, cucina, due camere, balcone in corrispondenza della camera da letto, vano scale per l'accesso al sottotetto e al piano

seminterrato. Le finiture interne sono risalenti agli anni '80, in discreto stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione è in gres eccetto che nelle camere da letto dove è presente il parquet; infissi in legno con vetro singolo con persiane in legno, porte in legno tamburato.

Bagno accessoriato con vasca, vaso e lavabo; carta da parati; riscaldamento con caldaia a gasolio e gas metano corrente per la cucina.

Il sottotetto al momento risulta al grezzo, con la muratura in tufi in evidenza, così come la struttura del tetto in travi di cemento armato e tavelloni, non coibentato.

Il piano seminterrato, suddiviso in garage, fondo con accesso carrabile, cantina al grezzo con accesso carrabile e rustico attrezzato con cucina dotata camino e bagno, appare in condizioni scadenti di conservazione e manutenzione.

Evidenti infiltrazioni di umidità a livello della parete contro-terra ed infiltrazioni di umidità di risalita altrove.

Il giardino circostante, dotato di due accessi autonomi, di cui uno carrabile provvisto di numero civico, presenta piante di olivo, alcuni filari di vite e vari alberi da frutto oltre alle siepi e ad alcuni alberi d'alto fusto.

A confine con viabilità (via della barca), Martini, Persichetti.

L'immobile risulta al momento occupato dalla comproprietaria Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] che vi risiede anche anagraficamente.

CONSISTENZE:

Per il calcolo delle consistenze si è adottata la norma UNI 10750, già descritta, facendo riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto.

Le consistenze immobiliari sono riepilogate qui di seguito, facendo presente che corte ad uso giardino e vigneto risulta al netto del sedime del fabbricato e determinata su base stimata e come tale va considerata con la dovuta tolleranza:

TABELLA CONSISTENZE IMMOBILIARI CESPITE N. 17

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie calpestabile (mq)	murature (coeff. 10%)	coeff. Pond. (%)	superficie commerciale (mq)	
14	193	4	PT	patio	12,92		25%	3,23	
14	193	4		ingresso	6,93	0,69		7,62	
14	193	4		sala pranzo	13,60	1,36		14,96	
14	193	4		soggiorno	19,58	1,96		21,54	
14	193	4		cucina	6,60	0,66		7,26	
14	193	4		scale	8,00	0,80		8,80	
14	193	4		disimpegno	4,87	0,49		5,36	
14	193	4		camera	18,28	1,83		20,11	
14	193	4		bagno	6,60	0,66		7,26	
14	193	4		camera	15,96	1,60		17,56	
14	193	4		balcone	6,37		25%	1,59	
14	193	3		seminterrato	garage	26,69	2,67		29,36
14	193	4			cantina	20,37	2,04		22,41
14	193	4	fondo		24,92	2,49		27,41	
14	193	4	fondo		8,66	0,87		9,53	
14	193	4	rustico		23,85	2,39		26,24	
14	193	4	bagno		4,32	0,43		4,75	
14	193	4	CT		1,69	0,17		1,86	
14	193	4	sottotetto	al grezzo	26,88	2,69		29,57	
14	193		corte	giardino, vigneto	1.550,00				

**superficie commerciale tot.
(mq)**

266,40

superficie corte e giardino (mq)

1550

REGOLARITÀ URBANISTICA: l'immobile è stato costruito originariamente in forza della CE n.

132/64 a nome di ██████████

Successivamente è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.47/85 (pratica n. 145/86 prot. 1822) rilasciata il 2/3/2003 dal Comune di Fratta Todina per: *cambio di destinazione d'uso, da fondo a cucina-pranzo, di un locale al piano seminterrato del fabbricato oggetto di condono.*

Ai sensi del vigente piano regolatore del Comune di Fratta Todina, l'immobile e la relativa pertinenza, ricadono in. "zona residenziale di completamento B1,7" ove sono previste densità fondiaria pari a mq 1,7/mc e altezza massima degli edifici pari a ml 10,00.

Tenuto conto della volumetria dell'immobile già edificato, l'intero lotto possiede ancora della potenzialità edificatoria, espressa in mc/mq di non immediata utilizzabilità autonoma, stante anche le distanze legali dai confini di proprietà e da altri fabbricati.

VINCOLI PRESENTI:

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

GIUDIZIO SULLA COMODA DIVISIBILITA':

Durante i sopralluoghi, il sottoscritto ha verificato anche l'aspetto della **comoda divisibilità dell'immobile oggetto di divisione.**

Anche se con un seppur sommario giudizio tecnico, non si sono potute riscontrare le caratteristiche che possano consentire la comoda divisibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 727 c.c. per le motivazioni qui di seguito sinteticamente riportate:

- dal punto di vista strutturale ed impiantistico, la porzione abitativa dell'immobile, posta al piano terra, non si presta ad essere suddivisa in due unità abitative (delle quali una di modesta consistenza) senza incorrere in adeguamenti troppo onerosi, deprezzare gli immobili residuali, evitare la formazione di servitù e con la limitazione dell'entità dei conguagli;
- il valore economico dell'intero compendio risulterebbe notevolmente deprezzato in quanto verrebbe snaturata la precipua destinazione del bene che è quello di "villino", di per se stesso costituente una unità abitativa autonoma.
- Il frazionamento dell'area scoperta, in virtù dell'asserita cubatura residua, porterebbe comunque ad deprezzamento dell'immobile di maggior consistenza.

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.**

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

Riguardo alla provenienza dei diritti a favore di **F.lli G. e L. F.lli D. e A.lli**

F.lli F.lli **terzi datori di ipoteca esegutati**, si fa riferimento nel ventennio alla Denuncia di Successione n. 64/979 del 20/1/2001 in morte del *de cuius* **de cuius**, deceduta il 20/7/2000, in cui cadevano in successione i diritti di piena proprietà dell'immobile.

La piena proprietà era stata acquisita con Atto di divisione del Dott. Ludovici del 26/7/89 (trascritto a Pg il 4/8/89 al reg. part. 10689).

Precedentemente la proprietà risultava in carico a numerosi comproprietari consorziati in una lottizzazione.

Pertanto i terreni risultano correttamente intestati catastalmente. Anche l'atto di pignoramento risulta corretto quanto alle quote di comproprietà pignorate e all'indicazione degli immobili.

DESCRIZIONE: trattasi di una rata di terreno di forma regolare, leggermente declive verso sud, con accesso diretto dalla viabilità principale, rappresentato dal lato nord della part. 325.

Al momento si presenta incolto, con alcuni filari di un vecchio vigneto ed alcune piante da frutto sparse. E' gravato da una servitù di elettrodotto a bassa tensione.

Sono visibili le opere di urbanizzazione, in corso di ultimazione.

E' delimitato da strada privata ed è indifferenziato su due lati.

Confini: Costantini, Tempesta, Via Spinelli s.a.

CONSISTENZE:

Le consistenze del lotto, espresse in mq di superficie catastale, sono qui di seguito riassunte:

TABELLA CONSISTENZE terreni lottizz. Boschetto

foglio	part.	qualità catastale	destinaz. attuale	destinazione urbanistica	superficie catastale (mq)
48	21	seminativo	incolto	C1a, Vra, sede str.	4000
48	325	seminativo	incolto	zona C1a	800
totale (mq)					4800

DESTINAZIONE URBANISTICA:

-**quanto alla part. 325** è classificata dal vigente PRG del Comune di Marsciano come “zona C1a” “aree di nuovo sviluppo edilizio a medio bassa densità edilizia”, edificabile con piano di lottizzazione, peraltro 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.

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) e dalla variante n. 3 (sospesa in fase di approvazione in quanto in attesa dell’Autorizzazione della Provincia di Perugia ai sensi della L.R. 11/05).

I parametri urbanistici delle sottozone C1a sono dettati dall’art. 25 delle NTA del vigente PRG parte operativa: l’indice territoriale: 1mc/mq; Scf max 30%; altezza max ml 6,5; distanze dai confini ml 5,0.

La part. 325 è altresì classificata secondo il PRG adottato come “Zona TUr”.

-**quanto alla part. 21** ricade secondo il PRG vigente in parte in zona C1a, in parte VRa (zona verde di rispetto ambientale, inedificabile), ed in parte viabilità.

Secondo il PRG adottato la part. 21 è stata riclassificata interamente come “zona TUr” interamente edificabile, le cui modalità esecutive e parametri edificatori saranno definiti con

l'approvazione della parte operativa, al momento in attesa di approvazione nelle sedi competenti.

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.

**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.

I terreni risultano catastalmente intestati a **Edoardo Giannini, Edoardo Di Stefano, Edoardo**
Di Stefano per la quota di 1/3 ciascuno.

ATTUALI DIRITTI DI PROPRIETÀ E ATTI DI PROVENIENZA:

Riguardo alla provenienza dei diritti a favore di [REDACTED]

[REDACTED], **terzi datori di ipoteca esegutati**, si fa riferimento nel ventennio alla Denuncia di Successione n. 64/979 del 20/1/2001 in morte del *de cuius* [REDACTED] deceduta il 20/7/2000, in cui cadevano in successione i diritti di piena proprietà dei terreni.

La piena proprietà era stata acquisita con Atto di divisione del Dott. Ludovici del 26/6/96 (trascritto a Pg il 3/7/96 al reg. part. 8748).

La stessa [REDACTED] era comproprietaria degli stessi terreni da una data antecedente al ventennio.

Pertanto i terreni risultano correttamente intestati catastalmente. Anche l'atto di pignoramento risulta corretto quanto alle quote di proprietà pignorate e all'indicazione degli immobili.

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

Circa la loro attuale destinazione agricola, si possono così classificare: la part. 100 è rappresentata da oliveto specializzato, in buono stato di coltivazione, con sesto regolare; le part. 168 e 170 sono contigue e costituite da prati degradati, incolti con presenza di ginestre e rovi, per queste due ultime particelle vi potrebbero sussistere problemi di effettivo riconoscimento dei confini stante il prolungato stato di abbandono; la part. 18 è costituita da un appezzamento incolto, colonizzato da una fitta vegetazione arbustiva e arborea spontanea, con caratteristiche orografiche tipiche di terreni collinari declivi ed a gradoni in alcuni punti, anche in questo caso, stante il perdurare da epoche remote dell'abbandono della coltivazione, i confini risultano indifferenziati e di difficile materializzazione; part. 163, presenta caratteristiche tipiche dei terreni collinari in stato di abbandono, infestata da vegetazione prevalentemente erbacea ed arbustiva spontanea; anche in questo caso, stante il perdurare da epoche remote dell'abbandono della coltivazione, i confini risultano indifferenziati e di

difficile materializzazione

A confine con Boncini, Cacioppolini s.a.

CONSISTENZE:

Le consistenze degli appezzamenti, espresse in termini di superficie catastale, sono qui di seguito riepilogate:

TABELLA CONSISTENZE terreni Monticelli

foglio	part.	qualità catastale	destinaz. attuale	destinazione urbanistica	superficie catastale (ha)
46	18	seminativo	incolto	EC, Rf2	0,7749
46	100	uliveto	uliveto	EC, Rf2	1,2325
46	163	seminativo	incolto	EC	0,7085
46	168	seminativo	incolto	EC	0,0935
46	170	pascolo	incolto	EC	0,1348
totale (ha)					2,9442

DESTINAZIONE URBANISTICA:

secondo il vigente PRG del Comune di Marsciano, le rate di terreno precedentemente elencate ricadono tutte in “zona EC” (*zone agricole collinari*). La part. 100 e la 18 ricadono anche in zona Rf2, *aree a franosità diffusa o con indizi di instabilità*.

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.

3) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

Riguardo al giudizio di stima il primo elemento da identificare è l'**aspetto economico** che, nel caso in oggetto, è **rappresentato dal valore di mercato**.

Tenuto conto della elevata consistenza di tutti i cespiti immobiliari oggetto della presente esecuzione, che ha comportato la formazione di 19 lotti immobiliari, della loro rilevante entità economica, unitamente a problematiche specifiche per ciascun lotto, che

possono influenzare anche sensibilmente il prezzo finale di aggiudicazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno stante quanto premesso, riportare alcune considerazioni di carattere estimativo.

A tal proposito vale la pena richiamare il provvedimento n. 1915/g del 20/07/01 dell'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo, avente per oggetto “disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati”.

All'art. 2 “definizione di valore di mercato”, infatti, si riporta che per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Difficilmente tali condizioni si verificano nel caso delle vendite giudiziarie (e il caso in oggetto costituisce un esempio emblematico), in cui, oltre alla non perfetta trasparenza del mercato, influiscono altre motivazioni di tipo soggettivo (es. occupazioni da parte di Terzi), di ordine economico (ad es. modalità e tempi di pagamento), fiscale (maggiore imposizione) e di tempistica per la realizzazione del pieno valore, che molto spesso

influiscono anche in maniera sensibilmente negativa sul prezzo finale.

Comunque, tenuto conto della finalità del presente elaborato e quindi della opportunità di prevedere il miglior realizzo per ogni singolo cespite omogeneo, si considererà un criterio prudenziale dal quale scaturisca un “valore base” per incoraggiare la gara d’asta.

Tenuto conto della natura delle porzioni immobiliari in oggetto si è ritenuto opportuno adottare il **procedimento di stima per valori tipici o per elementi costitutivi**, che meglio degli altri si presta per il caso in oggetto caratterizzato da un’elevata consistenza di immobili con caratteristiche, destinazione, natura molto eterogenee, difficilmente “assimilabili” tra di loro.

Tale procedimento consiste nel:

- suddividere ciascun cespite in porzioni omogenee per natura, stato conservativo/funzionale delle strutture, degli impianti e delle finiture;
- raccogliere e verificare nell’ambito del mercato immobiliare della zona recenti dati statistici sui prezzi medi unitari realizzatisi in occasione di compravendite di immobili simili a quelli in oggetto;
- fissare, in maniera comparativa, attraverso il confronto diretto, il valore unitario relativo ad ogni singola porzione; come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.)** di superficie commerciale per le porzioni edificate e per i terreni edificabili, relativamente invece ai terreni agricoli, la superficie **catastale espressa in ettari (ha)**, giungendo così a definire il **valore ordinario unitario**;
- apportare le dovute aggiunte o detrazioni al valore determinato, dovute a particolari situazioni positive o negative, in relazione alle reali **caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili**, che incidono globalmente sull’appetibilità commerciale; tali aggiunte e detrazioni vengono identificate e riportate nel capitolo relativo al giudizio di stima;

- eseguire, infine, gli opportuni conteggi per determinare, in definitiva, il valore di mercato del cespite in base alla somma dei valori parziali.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente ha fatto riferimento al mercato immobiliare dei fabbricati abitativi, terreni con potenzialità edificatoria, terreni agricoli etc. ricadenti nel Comune di Marsciano, effettuando nel contempo una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Poiché nel caso in esame, come già premesso, sono emerse situazioni e problematiche peculiari, la ponderazione delle aggiunte e detrazioni attribuite, è l'elemento tecnico e valutativo "chiave" dell'intero giudizio di stima.

Adottando i criteri già specificati è stato formulato il **giudizio di stima** definitivo, come riportato qui di seguito separatamente per ciascun cespite.

CESPITE N.1: COMPLESSO EDILIZIO "LE MASSE"

TIPOLOGIA E NATURA DEGLI IMMOBILI: trattasi di fabbricato di tipologia rurale, con corpi in aderenza, tre annessi e corte pertinenziale.

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

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: i valori di mercato entro i quali oscillano quelli riferiti a compravendite di casolari colonici da ristrutturare nella zona agricola, oscillante tra 300 e 600 €/mq.

Tale valore è stato opportunamente adeguato alla situazione del cespite in oggetto, caratterizzato da una amplissima cubatura disponibile, decisamente non ordinaria.

AGGIUNTE:

- -posizione panoramica sulla campagna del marscianese;
- brevissima distanza da vie di comunicazione importanti, in direzione di Perugia;

- amplissima cubatura disponibile, da utilizzare con molteplici possibilità di destinazioni diverse (residenziale, turistica etc.), anche in previsione degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;

DETRAZIONI:

- mercato potenzialmente limitato a soggetti interessati alla trasformazione in più unità immobiliari, motivati ad investire ingenti risorse economiche;
- mercato immobiliare stagnante per il perdurare della congiuntura economica non favorevole;

GIUDIZIO DI STIMA: il valore unitario stimato si differenzia per caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica, includendo nel valore anche la corte esterna, le sistemazioni esistenti, poiché elemento strettamente funzionale e complementare ai fabbricati.

CESPITE 1:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	fabbricato	livello	destinazione	ingombro filo esterno (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
28	8	4	principale	PT	abitativo	354,64	550,00	195.052,00
28	8	4	principale	PT	opifici-magazzini	272,08	350,00	95.228,00
28	8	4	principale	1° e 2° P	abitativo	354,64	550,00	195.052,00
28	8	4	annesso part. 8 sud	PT	rimessa	74,80	350,00	26.180,00
28	8	4	annesso part. 8 nord	PT	rimessa	101,72	350,00	35.602,00
28	49		annesso part. 49	PT	rimessa	237,50	300,00	71.250,00

TOTALE VALORE (€)

618.364,00

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 618.400,00 ARROTONDATI

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

TIPOLOGIA E NATURA DELL’IMMOBILE: appartamento 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.

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: è stato difficile reperire dati per una tipologia costruttiva come quella del presente cespite. Ci si è pertanto nella stima riferiti ad immobili abitativi nella zona di Marsciano, in condizioni intermedie tra il "ristrutturato" e "da ristrutturare", pari a circa 600,00 €/mq.

AGGIUNTE:

- ubicazione all'interno di una dimora storica con particolari architettonici e costruttivi (ad esempio la cisterna) pressoché unici;
- attitudine del bene ad essere utilizzato anche per scopi ricettivi-turistici;
- presenza di una terrazza panoramica sulla valle circostante il castello;

DETRAZIONI:

- vani di forma irregolare, presenza di barriere architettoniche dovute alla necessità di adattare le esigenze abitative alla composita struttura dell'edificio storico
- presenza del vincolo della Soprintendenza che prevede fino al 2016 la necessità di consentire l'accesso ai turisti con un calendario programmato;
- assenza dell'allaccio all'acquedotto comunale;
- mercato immobiliare stagnante per il perdurare della congiuntura economica non favorevole;

GIUDIZIO DI STIMA:

le aggiunte hanno superato le detrazioni ed il valore stimato è risultato pari ad € 700,00/mq.

CESPITE 2: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	5,56	700,00	3.888,50
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 (€)							132.238,40

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 132.200,00 ARROTONDATI.

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

TIPOLOGIA E NATURA DELL’IMMOBILE: appartamento posto al secondo piano 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.

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: il mercato di riferimento esaminato per le indagini conoscitive dei prezzi realizzati , è stato quello delle abitazioni ristrutturate nel centro storico di Marsciano, data l’ubicazione del tutto esclusiva del cespite.

AGGIUNTE:

- ubicazione all’interno di una dimora storica con particolari architettonici e costruttivi pressoché unici;
- attitudine del bene ad essere utilizzato anche per scopi ricettivi-turistici;
- finiture di pregio e tipologia costruttiva tradizionale (travi in legno, pannelle etc.);

DETRAZIONI:

- appartamento occupato da Terzi che peraltro vantano delle migliorie apportate;
- presenza del vincolo della Soprintendenza che prevede fino al 2016 la necessità di consentire l'accesso ai turisti con un calendario programmato;
- attitudine limitata all'utilizzo come abitazione principale data la posizione della frazione di Migliano defilata dalle direttrici di collegamento principali;
- assenza di agibilità e del completamento dell'iter tecnico e amministrativo per il suo rilascio;
- assenza dell'allaccio all'acquedotto comunale;
- mercato immobiliare stagnante per il perdurare della congiuntura economica non favorevole;

GIUDIZIO DI STIMA:

poiché le detrazioni hanno superato le aggiunte, il valore di stima medio unitario è stato indicato in € 1200,00/mq.

CESPITE 3:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
129	15	26	P2°	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

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 86.700,00 ARROTONDATI.

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

PIANO

tipologia e natura dell’immobile: appartamento posto al secondo piano 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.

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: il mercato di riferimento esaminato per le indagini conoscitive dei prezzi realizzati , è stato quello delle abitazioni ristrutturate nel centro storico di Marsciano, data l’ubicazione del tutto esclusiva del cespite.

AGGIUNTE:

- ubicazione all’interno di una dimora storica con particolari architettonici e costruttivi pressoché unici;
- attitudine del bene ad essere utilizzato anche per scopi ricettivi-turistici;
- finiture di pregio e tipologia costruttiva tradizionale (travi in legno, pianelle etc.);

DETRAZIONI:

- appartamento occupato da Terzi che peraltro vantano delle migliorie apportate;
- presenza del vincolo della Soprintendenza che prevede fino al 2016 la necessità di consentire l’accesso ai turisti con un calendario programmato;
- attitudine limitata all’utilizzo come abitazione principale data la posizione della frazione di Migliano defilata dalle direttrici di collegamento principali;
- assenza di agibilità e del completamento dell’iter tecnico e amministrativo per il suo rilascio;
- assenza dell’allaccio all’acquedotto comunale;
- mercato immobiliare stagnante per il perdurare della congiuntura economica non favorevole;

GIUDIZIO DI STIMA:

poiché le detrazioni hanno superato le aggiunte, il valore di stima medio unitario è stato indicato in € 1200,00/mq.

CESPITE 4:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
129	15	27	P2°	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

CESPITE 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 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.

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: il mercato di riferimento esaminato per le indagini conoscitive dei prezzi realizzati , è stato quello delle abitazioni ristrutturate nel centro storico di Marsciano, data l’ubicazione del tutto esclusiva del cespite.

AGGIUNTE:

- ubicazione all’interno di una dimora storica con particolari architettonici e costruttivi pressoché unici;
- attitudine del bene ad essere utilizzato anche per scopi ricettivi-turistici;
- finiture di pregio e tipologia costruttiva tradizionale (travi in legno, pannelle etc.);

- presenza di una terrazza panoramica;

DETRAZIONI:

- appartamento occupato da Terzi che peraltro vantano delle migliorie apportate, di consistente valore;
- presenza del vincolo della Soprintendenza che prevede fino al 2016 la necessità di consentire l'accesso ai turisti con un calendario programmato;
- attitudine limitata all'utilizzo come abitazione principale data la posizione della frazione di Migliano defilata dalle direttrici di collegamento principali;
- assenza di agibilità e del completamento dell'iter tecnico e amministrativo per il suo rilascio;
- assenza dell'allaccio all'acquedotto comunale;
- mercato immobiliare stagnante per il perdurare della congiuntura economica non favorevole;

GIUDIZIO DI STIMA: le detrazioni hanno superato le aggiunte per cui il valore di stima medio unitario è stato indicato in € 1300,00/mq.

CESPITE 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.

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

TIPOLOGIA E NATURA DELL’IMMOBILE: appartamento posto al piano primo 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.

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: il mercato di riferimento esaminato per le indagini conoscitive dei prezzi realizzati , è stato quello delle abitazioni ristrutturate nel centro storico di Marsciano, data l’ubicazione del tutto esclusiva del cespite.

AGGIUNTE:

- ubicazione all’interno di una dimora storica con particolari architettonici e costruttivi pressoché unici;
- attitudine del bene ad essere utilizzato anche per scopi ricettivi-turistici;
- finiture di pregio e tipologia costruttiva tradizionale (travi in legno, pannelle etc.);

DETRAZIONI:

- appartamento occupato da Terzi in forza di contratto di comodato d’uso registrato;
- presenza del vincolo della Soprintendenza che prevede fino al 2016 la necessità di consentire l’accesso ai turisti con un calendario programmato;
- attitudine limitata all’utilizzo come abitazione principale data la posizione della frazione di Migliano defilata dalle direttrici di collegamento principali;
- assenza di agibilità e del completamento dell’iter tecnico e amministrativo per il suo rilascio;
- assenza dell’allaccio all’acquedotto comunale;

- mercato immobiliare stagnante per il perdurare della congiuntura economica non favorevole;

GIUDIZIO DI STIMA: le detrazioni, hanno superato le aggiunte per cui il valore di stima medio unitario è stato indicato in € 1200,00/mq.

CESPITE 6:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
129	15	33	P1°	cucina	15,64	1.200,00	18.770,40
129	15	33		soggiorno	31,69	1.200,00	38.029,20
129	15	33		camera 1	12,32	1.200,00	14.784,00
129	15	33		disimpegno	5,30	1.200,00	6.362,40
129	15	33		bagno	4,11	1.200,00	4.936,80
129	15	33		camera 2	10,78	1.200,00	12.936,00
VALORE TOTALE (€)							95.818,80

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 95.800,00 ARROTONDATI.

CESPITE 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 una 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.

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: il mercato di riferimento esaminato per le indagini conoscitive dei prezzi realizzati , è stato quello delle abitazioni ristrutturate nel centro storico di Marsciano, data l’ubicazione del tutto esclusiva del cespite.

AGGIUNTE:

- ubicazione all’interno di un edificio storico con particolari architettonici e costruttivi (ad esempio la cisterna) pressoché unici;

- presenza di una terrazza;
- attitudine del bene ad essere utilizzato anche per scopi ricettivi-turistici;
- finiture di pregio e tipologia costruttiva tradizionale (travi in legno, pannelle etc.);

DETRAZIONI:

- immobile occupato da Terzi in forza di contratto di comodato d'uso registrato;
- immobile di fatto intercluso, annesso ad una unità abitativa di proprietà di Terzi, con utenze non autonome e pertanto non fruibile autonomamente;
- vani di forma irregolare, presenza di barriere architettoniche dovute alla necessità di adattare le esigenze abitative alla composita struttura dell'edificio storico
- presenza del vincolo della Soprintendenza che prevede fino al 2016 la necessità di consentire l'accesso ai turisti con un calendario programmato;
- attitudine limitata all'utilizzo come abitazione principale data la posizione della frazione di Migliano defilata dalle direttrici di collegamento principali.
- mercato immobiliare stagnante per il perdurare della congiuntura economica non favorevole;
- assenza di agibilità e del completamento dell'iter tecnico e amministrativo per il suo rilascio;
- assenza dell'allaccio all'acquedotto comunale;

GIUDIZIO DI STIMA: il valore unitario di stima è risultato fortemente depresso dalle preponderanti detrazioni, elencate precedentemente. Di queste ovviamente hanno influito prevalentemente lo stato di occupazione e l'inaccessibilità dell'unità immobiliare.

Pertanto il valore di stima unitario è di €840,00/mq.

CESPITE 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	900,00	13.305,60
129	15	32		bagno	3,56	900,00	3.207,60
129	15	32		camera	9,17	900,00	8.256,60
129	15	32	1°P	soggiorno-studio	21,56	900,00	19.404,00
129	15	32		bagno	3,69	900,00	3.316,50
129				vano scale	2,75	900,00	2.475,00
129	15	32		camera	12,65	900,00	11.385,00
129	15	32		disimpegno	6,60	900,00	5.940,00
129	211	11		terrazzo	3,48	900,00	3.132,00

**TOTALE VALORE
(€)**

70.422,30

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 70.400,00 ARROTONDATI.

CESPITE 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 una 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.

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: per immobili con medesima destinazione d’uso e con similari finiture è risultato pari ad € 500,00.

AGGIUNTE:

- esiguità della superficie che comunque interferisce positivamente sul valore unitario spesso disarticolato rispetto a quelli comunemente pagati per beni similari ma di consistenze maggiori;

DETRAZIONI:

- intercluso e facente parte di un locale ristorante;
- utilizzato ed occupato da Terzi in forza di scrittura privata;
- attuale impossibilità di fruirne autonomamente;

- finiture mediocri;
- illuminazione ed aerazione limitate;
- presenza del vincolo della Soprintendenza;
- assenza di agibilità e del completamento dell'iter tecnico e amministrativo per il suo rilascio;

GIUDIZIO DI STIMA: ovviamente, le detrazioni preponderanti hanno depresso il valore di stima ad € 400,00/mq.

CESPITE 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 € 1700,00 ARROTONDATI.

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 una 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.

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: tipologia di immobile per la quale è risultato difficoltoso reperire una casistica significativa di prezzi su cui basare una corretta indagine di mercato. Ci si è rivolti comunque a tipologie similari inserite nel contesto di centro storico della cittadina di Marsciano, ove i garage spuntano prezzi al mq intorno al 50% del prezzo a mq abitativo (ossia tra i 400,00 e 700,00 €/mq).

AGGIUNTE:

- garage di facile accesso;

DETRAZIONI:

- utilizzato ed occupato da Terzi in forza di scrittura privata;
- presenza del vincolo della Soprintendenza;
- assenza di agibilità e del completamento dell'iter tecnico e amministrativo per il suo rilascio;

GIUDIZIO DI STIMA: le detrazioni hanno superato le aggiunte pertanto si stima una valore a mq di € 400,00

CESPITE 9: TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
129	211	2	1°S	fondo-dispensa	37,40	400,00	14.960,00
VALORE TOTALE (€)							14.960,00

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 15.000,00 ARROTONDATI.

CESPITE N.10: FABBRICATO NEL CENTRO STORICO DI MORCELLA

TIPOLOGIA E NATURA DELL'IMMOBILE: porzione di fabbricato 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.

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: per le casistiche ci si è rivolti ad indagare le compravendite di immobili da ristrutturare nella periferia del comune di Marsciano. E' risultato che il valore medio ordinario varia intorno ai 300-500 €/mq.

AGGIUNTE:

- edificio posto nel centro storico della frazione di Morcella di Marsciano oggetto di importanti lavori di recupero e valorizzazione da parte del Comune di Marsciano;
- possibilità di ricavare dei garage dai fondi, particolarmente appetiti nei centri storici, dove notoriamente le difficoltà di parcheggio sono sentite;
- possibilità di scegliere disposizione dei vani e qualità delle finiture, essendo l'edificio interessato da una ristrutturazione parziale;

DETRAZIONI:

- edificio di ampia consistenza immobiliare;
- cantiere di ristrutturazione da aprire in un centro storico con tutte le difficoltà tecniche e pratiche e gli oneri connessi;
- in aderenza ad altri fabbricati, che rendono oltremodo disagiata la ristrutturazione;
- mercato immobiliare stagnante per il perdurare della congiuntura economica non favorevole;

GIUDIZIO DI STIMA: le aggiunte sono equivalenti alle detrazioni, pertanto il valore unitario di stima è risultato pari ad € 400,00/mq per le porzioni abitative.

CESPITE 10:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
102	131	1	P T	fondi al grezzo	133,40	250,00	33.349,25
102	131	2	P 1°	vani al grezzo	141,44	400,00	56.575,20
102	131	2	P 2°	vani al grezzo	145,46	400,00	58.185,60

VALORE TOTALE(€)

148.110,05

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 148.100,00 ARROTONDATI.

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

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: AGGIUNTE:

- posizione panoramica dell'appezzamento;
- buona viabilità;

DETRAZIONI:

- terreno collinare marginale;
- limitato valore agronomico dell'impianto di olivi, necessitante di onerosi lavori di potatura di riforma;

GIUDIZIO DI STIMA:

CESPITE 19: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.

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"

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

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: il valore delle aree edificabili nel

Comune di Marsciano ed in particolare nella frazione di spina, hanno raggiunto in passato anche valori di € 60-70,00/mq. L'attuale "fermo del mercato" e la concomitante disponibilità di numerosi lotti edificabili nella frazione, hanno notevolmente depresso le quotazioni.

AGGIUNTE:

- lotto edificabile posto nella frazione di Spina, particolarmente appetita dal mercato immobiliare in quanto dotata di tutte le infrastrutture quali scuole asili etc. e posta sulla direttrice di Perugia, con la quale è collegata velocemente tramite la provinciale Settevalli;

DETRAZIONI:

- mercato immobiliare rallentato dall'attuale congiuntura economica e dal notevole sviluppo abitativo recente sia delle frazioni del comune di Marsciano che di quelle del comune di Perugia.

GIUDIZIO DI STIMA: per quanto argomentato le detrazioni hanno superato le aggiunte, e pertanto il valore stimato a mq risulta pari a € 40,00.

CESPITE 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

CESPITE N.13: 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",

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

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: il valore delle aree edificabili nel Comune di Marsciano ed in particolare nella frazione di spina, hanno raggiunto in passato anche valori di € 60-70,00/mq. L'attuale "fermo del mercato" e la concomitante disponibilità di numerosi lotti edificabili nella frazione, hanno notevolmente depresso le quotazioni.

AGGIUNTE:

- lotto edificabile posto nella frazione di spina, particolarmente appetita dal mercato immobiliare in quanto dotata di tutte le infrastrutture quali scuole asili etc. e posta sulla direttrice di perugia, con la quale è collegata velocemente tramite la provinciale Settevalli;

DETRAZIONI:

- mercato immobiliare rallentato dall'attuale congiuntura economica e dal notevole sviluppo abitativo recente sia delle frazioni del comune di marsciano che di quelle del comune di perugia.

GIUDIZIO DI STIMA: per quanto argomentato le detrazioni hanno superato le aggiunte. Il valore stimato a mq per il presente lotto è risultato pari ad € 40,00/mq.

CESPITE 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

CESPITE 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

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: tipologia di immobile per la quale è risultato difficoltoso reperire una casistica significativa di prezzi su cui basare una corretta indagine di mercato. Ci si è rivolti comunque a tipologie simili inserite nel contesto di centro storico di Marsciano, ove i garage spuntano prezzi al mq intorno al 50% del prezzo a mq abitativo (ossia tra i 400,00 e 700,00 €/mq).

AGGIUNTE:

- buone condizioni generali di manutenzione e conservazione trattandosi di un edificio all'interno del centro storico di Spina;
- possibilità di adibire l'immobile a garage, locale particolarmente appetito all'intero dei centri storici seppure di una frazione;

GIUDIZIO DI STIMA:

TENUTO CONTO DELLA SCARSA DISPONIBILITÀ DI GARAGE NEI CENTRI STORICI, LE AGGIUNTE HANNO SUPERATO LE DETRAZIONI ED IL VALORE DI STIMA È RISULTATO PARI AD €/MQ 700,00, OSSIA PROSSIMO A QUELLO MASSIMO.

CESPITE 14:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
48	76	3	PT	fondo-archivio	37,13	700,00	25.987,50
VALORE TOTALE (€)							25.987,50

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 26.000,00 ARROTONDATI.

CESPITE 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, con 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.

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: tipologia di immobile per la quale è risultato difficoltoso reperire una casistica significativa di prezzi su cui basare una corretta indagine di mercato. Ci si è rivolti comunque a tipologie similari inserite nel contesto di centro storico di Marsciano, ove i garage spuntano prezzi al mq intorno al 50% del prezzo a mq abitativo (ossia tra i 400,00 e 700,00 €/mq).

AGGIUNTE:

- locale a garage e rimessa a breve distanza dal centro storico della fraz. di Spina, con accesso diretto sulla viabilità principale;
- Presenza di una piccola corte antistante pavimentata, che rappresenta un utile e complementare accessorio;

DETRAZIONI:

- condizioni generali di manutenzione e conservazione appena sufficienti per il garage;
- l'area di cui alla part.340, non viene di fatto valutata in quanto risulta parte del sedime della strada pubblica, ed oramai irreversibilmente destinata come tale.

GIUDIZIO DI STIMA: per la rimessa-garage ci si è orientati sui valori medi ponderando le aggiunte e le detrazioni; per la corte, trattandosi di modestissima area il valore è legato alla funzionalità che conferisce all'immobile di maggior consistenza:

CESPITE 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.

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

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

UBICAZIONE: gli immobili sono situati in Comune di Marsciano fraz. Spina, via Spinelli.

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: trattasi di tipologia immobiliare che per sua natura risulta avere una appetibilità non autonoma in quanto di norma associata ad immobili edilizi di cui rappresentano arredo urbano. Poiché l'annesso non costituisce per le sue caratteristiche, un fabbricato vero e proprio, il valore attribuito all'intero lotto è riferito al valore del nudo suolo, ponderando i valori minimi riferiti a piccole aree edificabili, con quelli di natura agricola.

AGGIUNTE:

- PRG del Comune di Marsciano adottato che modifica la destinazione urbanistica del manufatto e della corte pertinenziale in macroarea Tur, che potrà essere edificabile con l'approvazione definitiva dello strumento operativo;
- accesso diretto dalla viabilità principale (asfaltata) di via Spinelli;
- ubicazione a breve distanza dal centro storico della fraz. di Spina.

DETRAZIONI:

- precarietà del manufatto come concezione e materiali, il cui riconoscimento in sede urbanistica è legato all'integrazione di documentazione tecnica mancante;

GIUDIZIO DI STIMA: le aggiunte hanno superato le detrazioni, pertanto il valore di stima è pari per l'area verde (ivi compreso l'intero manufatto) ad €/mq 25,00 .

CESPITE 16:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
48	1007		giardino, orto	1.369,00	25,00	34.225,00
48	1008		sedime rimessa	71,00	25,00	1.775,21
VALORE TOTALE (€)						36.000,21

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 36.000,00 ARROTONDATI.

CESPITE N.17: VILLINO CON GIARDINO IN FRATTA TODINA

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

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

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: è risultato oscillante tra i 1200 ed i 1300,00 €/mq per tipologie immobiliari rappresentate da appartamenti di media consistenza, anche nuovi, reperibili facilmente nella zona di Fratta Todina;

AGGIUNTE:

- cubatura residua insistente sulla corte pertinenziale in ampliamento a quella esistente;

DETRAZIONI:

- immobile di elevata consistenza immobiliare rispetto alla tipologia identificata;
- immobile edificato non recentemente e, seppur in discrete condizioni di conservazione il piano terra, necessita di lavori di manutenzione straordinaria in particolare al livello seminterrato;
- immobile **occupato dalla Comproprietaria della quota pari ad ¼ dell'intero Sig.ra Politi Maria Antonietta, peraltro ivi residente.**
- mercato immobiliare stagnante per il perdurare della congiuntura economica non favorevole;

GIUDIZIO DI STIMA: le detrazioni hanno ampiamente superato le aggiunte. Il valore unitario

per mq di superficie commerciale è risultato pari ad € 1000,00/mq per le porzioni abitative, ed € 600,00/mq per il piano seminterrato.

Relativamente al valore del terreno pertinenziale, ad uso giardino sistemato e recintato, è compreso nel valore dell'edificato trattandosi di una tipologia a villino in cui la peculiarità è rappresentata appunto nell'area a verde.

Il valore stimato è invece riferito alla potenzialità edificatoria residua, il cui valore attribuito risulta più contenuto rispetto ai prezzi pagati per terreni edificabili, in quanto la sua eventuale autonoma commerciabilità interferirebbe negativamente sul valore dell'immobile di maggior consistenza.

CESPITE 17:TABELLA VALORI DI STIMA

foglio	part.	sub	livello	destinazione	superficie commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
14	193	4	PT	patio	3,23	1.000,00	3.230,00
14	193	4		ingresso	7,62	1.000,00	7.623,00
14	193	4		sala pranzo	14,96	1.000,00	14.960,00
14	193	4		soggiorno	21,54	1.000,00	21.538,00
14	193	4		cucina	7,26	1.000,00	7.260,00
14	193	4		scale	8,80	1.000,00	8.800,00
14	193	4		disimpegno	5,36	1.000,00	5.357,00
14	193	4		camera	20,11	1.000,00	20.108,00
14	193	4		bagno	7,26	1.000,00	7.260,00
14	193	4		camera	17,56	1.000,00	17.556,00
14	193	4		balcone	1,59	1.000,00	1.592,50
14	193	3	seminterrato	garage	29,36	600,00	17.615,40
14	193	4		cantina	22,41	600,00	13.444,20
14	193	4		fondo	27,41	600,00	16.447,20
14	193	4		fondo	9,53	600,00	5.715,60
14	193	4		rustico	26,24	600,00	15.741,00
14	193	4		bagno	4,75	600,00	2.851,20
14	193	4		CT	1,86	600,00	1.115,40
14	193	4	sottotetto	al grezzo	29,57	600,00	17.740,80
14	193		corte	giardino, vigneto	1.550,00	30,00	46.500,00
VALORE TOTALE (€)							252.455,30

IL VALORE DI STIMA DELL'INTERA QUOTA DI PROPRIETÀ RISULTA DUNQUE PARI AD € 252.500,00 ARROTONDATI, MENTRE I DIRITTI PARI AI ¾ DELL'INTERO, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, RISULTANO PARI A € 189.400,00 ARROTONDATI.

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.

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: il valore delle aree edificabili nel Comune di Marsciano ed in particolare nella frazione di Spina, ha raggiunto in passato anche prezzi intorno a € 60-70,00/mq. L’attuale stasi del mercato immobiliare e la concomitante disponibilità di numerosi lotti edificabili nella frazione, hanno notevolmente depresso le quotazioni.

AGGIUNTE:

- lotto edificabile posto nella frazione di Spina, a pochi passi dal centro storico, appetita dal mercato immobiliare in quanto dotata di tutte le infrastrutture quali scuole asili etc. e posta sulla direttrice di Perugia, con la quale è collegata velocemente tramite la provinciale Settevalli;
- consistenza elevata, con ampio fronte stradale;
- suscettività, in base al PRG adottato, con la fase strutturale in attesa di definitiva approvazione, ad un incremento di volumetria urbanistica;
- parte delle opere di urbanizzazione sono consolidate nell’immobile;

DETRAZIONI:

- mercato immobiliare rallentato dall’attuale congiuntura economica e dalla notevole offerta di prodotti finiti sia delle frazioni del Comune di Marsciano che di quelle del Comune di Perugia nelle frazioni confinanti;

GIUDIZIO DI STIMA: per quanto argomentato le detrazioni hanno superato le aggiunte relativamente alla porzione di terreno edificabile, la cui consistenza ha tenuto conto delle

indicazioni riportate nella “convenzione per l’attuazione del progetto di lottizzazione” con il Comune di Marsciano (Rep. 8384/2002).

Relativamente alla porzione inedificabile, il valore attribuito è ponderato tra i prezzi registrati di terreni aventi natura edificabile e quelli di natura agricola, essendo a verde.

CESPITE 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	Vra e sede str.	2820	10,00	28.200,00
48	325	seminativo	incolto	zona C1a	800	50,00	40.000,00
TOTALE VALORE (€)							127.200,00

IL VALORE DI STIMA RISULTA DUNQUE PARI AD € 127.200,00.

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.

VALORE ORDINARIO MEDIO REGISTRATO NELLA ZONA: considerando le caratteristiche agronomiche e commerciali degli appezzamenti di terreno in oggetto, è possibile riconoscere due tipologie diverse, sempre nell’ambito di terreni collinari.

La prima, di pregio, è quella ad oliveto, i cui prezzi variano a secondo dell’ampiezza, dello stato vegetativo, e dell’età dell’impianto nonché dall’accessibilità per le operazioni colturali.

La seconda è riferita ai c.d. terreni marginali, laddove per le particolari caratteristiche orografiche, o di accessibilità, la meccanizzazione non è particolarmente agevolata, e pertanto si trovano in condizioni agronomiche di abbandono.

AGGIUNTE:

- relativamente all’oliveto, trattasi di un appezzamento di consistenza e stato vegetativo

abbastanza appetibile;

DETRAZIONI:

- terreni collinari marginali, nella maggior parte da recuperare a coltura;
- essenze forestali protette cresciute spontaneamente che possono creare disagi nella coltivazione;
- notevoli costi per la rimessa a coltura.

GIUDIZIO DI STIMA:

CESPITE 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	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.

4) FORMAZIONE DEI LOTTI:CRITERI E METODI

I 19 cespiti precedentemente identificati, descritti e valutati costituiscono, a parere dello scrivente, beni da far confluire in lotti separati, ai fini dell'esperimento di vendita mediante asta, per le **motivazioni di ordine generale** ravvisabili nelle seguenti fattispecie:

- **DESTINAZIONE D'USO:**ciascun cespite è rappresentato da beni con destinazione attuale e/o potenziale autonoma;
- **UBICAZIONE:**nella maggior parte dei casi i cespiti sono fisicamente e spazialmente separati l'uno dall'altro e, quand'anche non lo fossero (come nel caso del complesso immobiliare del Castello di Migliano), ognuno ha una destinazione autonoma ed è

autonomamente fruibile;

- **POSSESSO, ATTUALE OCCUPAZIONE:** si è tenuto conto dello stato attuale di occupazione degli immobili da far confluire in ciascun cespite e quindi in ciascun lotto;
- **CARATTERISTICHE INTRINSECHE, URBANISTICHE, TIPOLOGICHE:** i cespiti sono stati riuniti in base alla loro prevalente destinazione d'uso (terreni agricoli, appartamenti, garage, lotti di terreno edificabile, fabbricati oggetto di recupero edilizio, etc.) ed in base al loro potenziale recupero e successiva utilizzazione.

In particolare si terrà conto per ogni singolo cespite delle motivazioni tecniche ed estimative che hanno portato alla formazione del relativo LOTTO.

A parere dello scrivente, il CESPITE n.1 dovrà confluire in un unico lotto per la vendita, in quanto presenta una sua fruibilità potenziale autonoma, completamente separato sia funzionalmente che dal punto di vista della sua dislocazione dagli altri cespiti.

Inoltre ai fini di un suo recupero edilizio, con eventuale cambio di destinazione d'uso, per l'estrinsecazione della massima potenzialità prevista dallo strumento urbanistico vigente/adottato che lo qualifica "villaggio rurale", è necessario un progetto unitario per tutto il compendio che, pertanto, sarebbe valorizzato al massimo rimanendo accorpato:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] s.r.l. con sede in Marsciano, c.f. [REDACTED], 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; diritti di piena proprietà spettanti ½ ciascuno a [REDACTED] Marsciano il 2/5/57, e

Fondazione per l'Istruzione Agraria su tutti i lati s.a., su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, fraz. S. Biagio della Valle, Voc. Casa nuova ed identificate al CT al foglio 28 part. 41, fabbricato rurale, superficie ha 00.22.66; particella 49 ente urbano, superficie catastale ha 00.05.86, senza redditi; particella 45, seminativo arborato di classe 3°, superficie cat. ha 00.08.20, RD €3,81; RA €3,39; part. 46, seminativo arborato di classe 3°, superficie catastale ha 00.05.65; RD €2,63; RA €2,33, il tutto rappresentato da un fabbricato di tipologia rurale costituito dal piano terra, piano ammezzato, secondo e lastrico, con vari annessi in parte in aderenza al fabbricato principale ed in parte autonomi, oltre alla corte pertinenziale esclusiva recintata; il fabbricato principale risulta con copertura e solai consolidati, finiture al grezzo, privo di impianti ed infissi; annessi in parte al grezzo, in parte in precario stato di conservazione ed in parte fatiscenti, il tutto attualmente adibito a deposito; classificato ai sensi del vigente PRG del Comune di Marsciano in "zona Mypr", altresì classificato ai sensi del PRG adottato come "macroarea RR", da regolarizzare catastalmente ed urbanisticamente, a confine con Fondazione per l'Istruzione Agraria su tutti i lati s.a.

Valore € 618.400,00

Quanto al CESPITE n. 2, a parere dello scrivente, presentando le caratteristiche di ubicazione (Castello di Migliano) separata dal resto del compendio, di unitarietà urbanistica, univocità di destinazione d'uso, essendo allo stato libero ed ancora da ultimare, si presta ad essere valorizzato per la vendita come lotto autonomo:

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà spettanti a [redacted] s.r.l. con sede in Marsciano, c.f. [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, 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, 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; 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 in corso di costruzione suddivisa in vari locali, antica cisterna, terrazza, il tutto con pavimenti ultimati, impianti predisposti, infissi incompleti, vincolato ai sensi della L. 1089/39 e successive modificazioni dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali, Architettonici ed Artistici e Storici, con l'obbligo di rendere visitabile la cisterna; necessità dell'espletamento delle procedure previste dalla L.1089/39 per l'esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza, a confine con stessa proprietà su più lati s.a.

Valore € 132.200,00

Quanto al CESPITE n. 3, a parere dello scrivente, presentando le caratteristiche di ubicazione (Castello di Migliano) separata dal resto del compendio, di unitarietà urbanistica (è un appartamento autonomo di non elevata consistenza), univocità di destinazione d'uso con entrata unica, impianti autonomi, non comodamente divisibile, allo stato occupato da terzi, si presta a costituire, per la vendita, un lotto autonomo:

LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] l. con sede in Marsciano, c.f. [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°, 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; 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; al momento occupato dalla Promissaria Acquirente in forza di scrittura privata, a confine con stessa proprietà su più lati s.a.

Valore € 86.700,00

Quanto al CESPITE n. 4, a parere dello scrivente, presentando le caratteristiche di ubicazione (Castello di Migliano) separata dal resto del compendio, di unitarietà urbanistica (è un appartamento autonomo di non elevata consistenza), univocità di destinazione d'uso con entrata unica, impianti autonomi, non comodamente divisibile, allo stato occupato da terzi, si presta a costituire, per la vendita, un lotto autonomo:

LOTTO N. 4

Diritti di piena proprietà spettanti a ██████████. con sede in Marsciano, c.f. ██████████), 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; 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; al momento occupato dalla Promissaria Acquirente in forza di scrittura privata; a confine con stessa proprietà su più lati s.a.

Valore € 81.700,00

Quanto al CESPITE n. 5, a parere dello scrivente, presentando le caratteristiche di ubicazione (Castello di Migliano) separata dal resto del compendio, di unitarietà urbanistica (è un appartamento autonomo di non elevata consistenza), univocità di destinazione d'uso con entrata unica, impianti autonomi, non comodamente divisibile, allo stato occupato da terzi, si presta a costituire, per la vendita, un lotto autonomo:

LOTTO N. 5

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] con sede in Marsciano, c.f. [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 part. 212 sub 12 graffate, categoria A/2 di classe 3°, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 159, rendita € 469,98 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; 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; al momento occupato dalla Promissaria Acquirente in forza di scrittura privata; a confine con stessa proprietà su più lati s.a.

Valore € 146.300,00

Quanto al CESPITE n. 6, a parere dello scrivente, presentando le caratteristiche di ubicazione (Castello di Migliano) separata dal resto del compendio, di unitarietà urbanistica (è un appartamento autonomo di non elevata consistenza), univocità di destinazione d'uso con entrata unica, impianti autonomi, non comodamente divisibile, allo stato occupato da terzi, si presta a costituire, per la vendita, un lotto autonomo:

LOTTO N. 6

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] con sede in Marsciano, c.f. [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 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; 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; al momento occupato dalla Comodataria in forza di Contratto di Comodato del 2/1/2006 registrato a Perugia il 19/1/2006 al n. 622 e Promissaria

Acquirente in forza di scrittura privata; a confine con stessa proprietà su più lati s.a.

Valore € 95.800,00

Quanto al CESPITE n. 7, a parere dello scrivente, presentando le caratteristiche di ubicazione (Castello di di Migliano) separato dal resto del compendio, di unitarietà urbanistica, univocità di destinazione d'uso, essendo privo di accesso autonomo, allo stato occupato da terzi e conglobato in un'unità abitativa di maggior consistenza dalla quale dipende anche per gli impianti e le utenze, non si presta a confluire per la vendita con altri cespiti ma in un lotto autonomo:

LOTTO N. 7

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED], con sede in Marsciano, c.f. [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 particella 211 sub 11 graffate, categoria A/2 di classe 3°, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 109, rendita € 369,27, rappresentate da un appartamento, al piano terra e piano primo, privo di accesso autonomo, 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. 4mq, sup. cat. 7 mq, RC 11,36; 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 in comune con proprietà di Terzi; accesso dalla stessa proprietà di Terzi; 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 dal Comodatario in forza del Contratto di Comodato del 2/1/2006 registrato a Perugia il 19/1/2006 al n. 623 e Promissario Acquirente in forza di scrittura privata; a confine con stessa proprietà, Salomoni, s.a.

Valore € 70.400,00

Quanto al CESPITE n. 8, a parere dello scrivente, presentando le caratteristiche di ubicazione (Castello di Migliano) separato dal resto del compendio, di unitarietà urbanistica, in quanto è un fondo privo di accesso autonomo, univocità di destinazione d'uso, essendo allo stato occupato da terzi con la proprietà dei quali è collegato internamente, si presta a costituire, per la vendita, un lotto autonomo:

LOTTO N. 8

Diritti di piena proprietà spettanti a ██████████ l. con sede in Marsciano, c.f. ██████████ 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; 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 in forza di scrittura privata del 15/5/92; a confine con stessa proprietà, s.a.

Valore € 1.700,00

Quanto al CESPITE n. 9, a parere dello scrivente, presentando le caratteristiche di ubicazione

(Castello di Migliano) separato dal resto del compendio, di unitarietà urbanistica, univocità di destinazione d'uso (è un garage autonomo), allo stato occupato da terzi, si presta a costituire, per la vendita, un lotto autonomo:

LOTTO N. 9

Diritti di piena proprietà spettanti a ██████████ con sede in Marsciano, c.f. ██████████ su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, Fraz. Migliano, Salita Montegrappa s.n.c., censite al CF foglio 129 particella 211 sub 2, di categoria C/6 di classe 2°, consistenza cat. mq 35, rendita € 45,19, rappresentate da un locale ad uso garage, con adeguate finiture, al piano primo sottostrada, all'interno di una dimora storica di maggior consistenza costituito dall'ala nord-ovest del Castello di Migliano, con diritti su bene comune non censibile; 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 in forza di scrittura privata del 3/5/91; a confine con stessa proprietà, s.a.

Valore € 15.000,00

Quanto al CESPITE n. 10, a parere dello scrivente, presenta le caratteristiche di ubicazione (fCentro storico di Morcella) separato dal resto del compendio, di unitarietà urbanistica (è un edificio su tre livelli), ed essendo un immobile in corso di ristrutturazione, per la stretta complementarietà funzionale e commerciale, si presta, pertanto, a costituire per la vendita un lotto autonomo:

LOTTO N. 10

Diritti di piena proprietà spettanti a ██████████ con sede in Marsciano, c.f. ██████████ 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 in parte ristrutturato, composto da fondi al grezzo al piano seminterrato e due piani sovrastanti, con scala di accesso e di collegamento, con destinazioni indifferenziate; solai e copertura ristrutturati; tramezzature incomplete; finiture, impianti e infissi assenti, a confine con via Vittorio Emanuele, Via IV novembre, Franguelli, s.a.

Valore € 148.100,00

Quanto al CESPITE n. 11, a parere dello scrivente, presenta le caratteristiche di ubicazione (fraz. di Compignano) separata dal resto del compendio e di autonoma destinazione d'uso essendo di fatto un unico appezzamento di terreno agricolo, ben accorpato, e di consistenza modesta da non giustificare, per la sua vocazione olivicola, un eventuale suo frazionamento.

Si presta, pertanto, a costituire per la vendita un lotto autonomo:

LOTTO N. 11

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] 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; 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*); a confine con Corneli su più lati, s.a.

Valore € 39.500,00

Quanto al CESPITE n. 12, presenta le caratteristiche di ubicazione (fraz. di Spina, separata da gran parte del resto del compendio), di unitarietà urbanistica (essendo un lotto edificabile autonomo), si presta a costituire per la vendita un lotto autonomo:

LOTTO N. 12

Diritti di piena proprietà spettanti [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 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; 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

Quanto al CESPITE n. 13, presenta le caratteristiche di ubicazione (fraz. di Spina, separata da gran parte del resto del compendio), di unitarietà urbanistica (essendo un lotto edificabile autonomo), si presta a costituire per la vendita un lotto autonomo:

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, 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; 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

Quanto al CESPITE n. 14, presenta le caratteristiche di ubicazione (fraz. di Spina, separata da gran parte del resto del compendio), di autonoma destinazione urbanistica e d'uso (garage), ma di consistenza tale che si presta pertanto a costituire per la vendita un lotto unico:

LOTTO N. 14

Diritti di piena proprietà spettanti a ██████████ con sede in Marsciano, c.f. ██████████ su porzione immobiliare ad uso garage, sita in Comune di Marsciano, fraz. Spina, via IV novembre s.n.c., censite al CF foglio 48 particella 76 sub 3, particella 502 graffate, categoria C/6 di classe 5°, consistenza catastale mq 33, rendita € 73,29, rappresentata da un locale ad uso garage, posto al piano terra, con ingresso carrabile, in discrete condizioni di manutenzione, con impianto elettrico e utenza idrica predisposta per l'allaccio, al momento adibito a magazzino, occupato da Terzi senza titolo, a confine con strada pubblica, Piancini, Parrocchia di S. Nicolò di Spina, s.a.

Valore € 26.000,00

Quanto al CESPITE n. 15, presenta le caratteristiche di ubicazione (fraz. di Spina, separata da gran parte del resto del compendio), di autonoma destinazione urbanistica e d'uso (garage-rimessa), si presta pertanto a costituire per la vendita un lotto autonomo:

LOTTO N. 15

Diritti di piena proprietà spettanti 1/3 ciascuno a ██████████ il ██████████, ██████████, ██████████, su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, fraz. Spina,

Quanto al CESPITE n. 17, presenta le caratteristiche di autonoma destinazione per l'uso e per la tipologia in quanto è rappresentato da un villino con giardino circostante, in cui le singole porzioni sono strettamente complementari per funzioni.

Un'eventuale frazionamento del terreno edificabile rispetto all'unità immobiliare villino, potrebbe non sortire un effetto sinergico in quanto l'eventuale lotto edificabile non risulterebbe di facile progettazione per le distanze legali con gli edifici e fabbricati da rispettare; inoltre il residuo lotto rappresentato dalla costruzione in villino, sicuramente sarebbe penalizzato dalla corte pertinenziale assai compressa e con entrata carrabile unica.

E' da considerare che tale cespite è risultato occupato dalla Comproprietaria non eseguita, che vi risiede.

Per quanto esposto si presta pertanto a costituire per la vendita un lotto autonomo:

LOTTO N. 17

Diritti pari a $\frac{3}{4}$ della piena proprietà spettanti $\frac{1}{3}$ ciascuno

all'immobile n. 17 del cespite n. 17/18/19, su porzioni immobiliari site in Comune di Fratta Todina, via della Barca 15 e 16, censite al CT al foglio 14 particella 193, ente urbano, superficie ha 00.17.00, al CF alla particella 193 sub 4, categoria A/7, classe 1°, consistenza catastale vani 12, superficie catastale mq 237, rendita € 991,60, particella 193 sub 3, categoria C/6, classe 1°, consistenza catastale mq 25, rendita € 45,19, il tutto rappresentato da villino su tre livelli con garage al piano seminterrato e giardino, internamente è suddiviso al piano terra in patio, ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, balcone, con finiture risalenti agli anni '80 in condizioni sufficienti di manutenzione e conservazione, soffitta al grezzo al piano sottotetto, al piano seminterrato cucina, bagno, fondi, cantina e garage, in condizioni mediocri di conservazione e manutenzione; immobili ricadenti ai sensi del vigente PRG del Comune

- n. 4677 del 9/3/2004: atto esecutivo o cautelare da verbale pignoramento immobili a favore di Banca dell'Umbria 1462 s.p.a.
- n. 7606 del 20/4/2007: atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Toscana s.p.a.

iscrizioni:

- n. 2089 del 22/4/2002 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca delle Marche s.p.a.
- n. 2297 del 15/4/2003: ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca volontaria a favore di Banca Toscana s.p.a.
- n. 3799 del 18/6/2003: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca dell'Umbria 1462 s.p.a.;
- n. 5022 del 1/08/2003 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Unipol Banca s.p.a.;

A seguito dell'aggiornamento effettuato, **a tutto il 5/3/2009** non sono state reperite ulteriori formalità contro.

Nei riguardi di [REDACTED] a decorrere dal 20/7/2000 e fino a tutto il 26/6/2007 a carico degli immobili posti in Comune di Fratta Todina, censiti al CT foglio 14 particella 193 e CF particella 193/4 e 193/3; e nel Comune di Marsciano censiti al CT foglio 48, particelle 1007, 340, 1008, 341, foglio 46 particelle 163, 18, 168, 170, 100, 21, 325, e CF foglio 48 particella 30/35, 355/6, 355/7, 30/32, 30/34, 341, 1008 sono state riscontrate le formalità contro che vengono qui di seguito riepilogate:

trascrizioni:

- n. 6037 del 4/4/2002: convenzione edilizia lottizzazione "il Boschetto";
- n. 4677 del 9/3/2004: atto esecutivo o cautelare da verbale pignoramento

immobili a favore di Banca dell'Umbria 1462 s.p.a.

- n. 7606 del 20/4/2007: atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Toscana s.p.a.

iscrizioni:

- n. 2089 del 22/4/2002 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca delle Marche s.p.a.
- n. 2297 del 15/4/2003: ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca volontaria a favore di Banca Toscana s.p.a.
- n. 3799 del 18/6/2003: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca dell'Umbria 1462 s.p.a.;

A seguito dell'aggiornamento effettuato, **a tutto il 5/3/2009** non sono state reperite ulteriori formalità contro.

Nei riguardi di [REDACTED] correre dal 1/1/87 a tutto il 25/6/2007, a carico degli immobili posti in Comune di Fratta Todina, censiti al CT foglio 14 particella 193 e CF particella 193/4 e 193/3; e nel Comune di Marsciano censiti al CT foglio 48, particelle 1007, 340, 1008, 341, 21, 325, foglio 46 particelle 163, 18, 168, 170, 100, e CF foglio 48 particella 30/35, 355/6, 355/7, 30/32, 30/34, 341, 1008, foglio 28 particella 8 e 201 CF foglio 28 part. 8/4 sono state riscontrate le formalità contro che vengono qui di seguito riepilogate:

trascrizioni:

- n. 3545 del 4/3/1997: atto di compravendita voc. "Le masse"
- n. 6037 del 4/4/2002: convenzione edilizia lottizzazione "il Boschetto";
- n. 4677 del 9/3/2004: atto esecutivo o cautelare da verbale pignoramento immobili a favore di Banca dell'Umbria 1462 s.p.a.

- n. 7606 del 20/4/2007: atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Toscana s.p.a.

iscrizioni:

- n. 555 del 28/2/1996: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa di Risparmio di Perugia;
- n. 1493 del 24/3/99: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- n. 2089 del 22/4/2002 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca delle Marche s.p.a.
- n. 2297 del 15/4/2003: ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca volontaria a favore di Banca Toscana s.p.a.
- n. 3799 del 18/6/2003: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca del'Umbria 1462 s.p.a.;
- n. 5022 del 1/08/2003 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Unipol Banca s.p.a.;
- n. 122 del 5/1/2005: atto pubblico amministrativo di accensione ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99, a favore del Servizio Riscossione Tributi SO.RI.T.

A seguito dell'aggiornamento effettuato, **a tutto il 5/3/2009** non sono state reperite ulteriori formalità contro.

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto

Perugia, li 11/3/2009

Allegati:

All'interno del testo n. 4

Fascicolati, per ciascun LOTTO:

- bando di vendita su foglio separato senza incanto;
- visura catastale aggiornata dei beni in piena proprietà e di quelli comuni;
- mappa catastale per i terreni;
- planimetria catastale dei fabbricati sia in piena proprietà che comuni;
- eventuali contratti d'uso/scritture private;
- estratti planimetrici PRG vigente ed adottato;
- estratto vincoli;
- servizio fotografico illustrativo.

Il CTU

Dott. Agr. Maurizio Refrigeri

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CRON.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 151/07 R.G. promossa da Banca Toscan
s.p.a.

contro S.E.I.T. s.r.l. in liquidazione, Faloia Giampaolo

+2

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

A scioglimento della riserva che precede;
Vista l'istanza di vendita ritualmente depositata e riproposta all'udienza
del _____;
vista la documentazione a questa allegata ex art. 567, c. 2, c.p.c.;
considerato che all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. le parti non hanno
avanzato opposizioni

DISPONE

Procedersi alla vendita senza incanto dei beni come appresso descritti:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED].r.l. con sede in Marsciano, c.f.

[REDACTED], 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; diritti di piena proprietà spettanti ½ ciascuno a Faloia Francesca, nata a Marsciano il 2/5/77, e Faloia Paolo Alberto, nato a Marsciano il 28/6/82, su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, fraz. S. Biagio della Valle, Voc. Casa nuova ed identificate al CT al foglio 28 part. 41, fabbricato rurale, superficie ha 00.22.66; particella 49 ente urbano, superficie catastale ha 00.05.86, senza redditi; particella 45, seminativo arborato di classe 3°, superficie cat. ha 00.08.20, RD €3,81; RA €3,39; part. 46, seminativo arborato di classe 3°, superficie catastale ha 00.05.65; RD €2,63; RA €2,33, il tutto rappresentato da un fabbricato di tipologia rurale costituito dal piano terra, piano ammezzato, secondo e lastrico, con vari annessi in parte in aderenza al fabbricato principale ed in parte autonomi, oltre alla corte pertinenziale esclusiva recintata; il fabbricato principale risulta con copertura e solai consolidati, finiture al grezzo, privo di impianti ed infissi; annessi in parte al grezzo, in parte in precario stato di conservazione ed in parte fatiscanti, il tutto attualmente adibito a deposito; classificato ai sensi del vigente PRG del Comune di Marsciano in “zona Mvpr”, altresì classificato ai sensi del PRG adottato come “macroarea RR”, da regolarizzare catastalmente ed urbanisticamente, a confine con Fondazione per l’Istruzione Agraria su tutti i lati s.a.

Valore € 618.400,00

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED].l. con sede in Marsciano, c.f.

[REDACTED]40, su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, Fraz. Migliano,

salita Montegrappa s.n.c., censite al CF foglio 129 particella 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, 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; 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 in corso di costruzione suddivisa in vari locali, antica cisterna, terrazza, il tutto con pavimenti ultimati, impianti predisposti, infissi incompleti, vincolato ai sensi della L. 1089/39 e successive modificazioni dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali, Architettonici ed Artistici e Storici, con l'obbligo di rendere visitabile la cisterna; necessità dell'espletamento delle procedure previste dalla L.1089/39 per l'esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza, a confine con stessa proprietà su più lati s.a.
Valore € 132.200,00

LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà spettanti a ██████████ con sede in Marsciano, c.f. ██████████ 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°, 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; 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; al momento occupato dalla Promissaria Acquirente in forza di scrittura privata, a confine con stessa proprietà su più lati s.a.

Valore € 86.700,00

LOTTO N. 4

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] sede in Marsciano, c.f.

[REDACTED] 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; 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; al momento occupato dalla Promissaria Acquirente in forza di scrittura privata; a confine con stessa proprietà su più lati s.a.

Valore € 81.700,00

LOTTO N. 5

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] con sede in Marsciano, c.f.

[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 part. 212 sub 12 graffate, categoria A/2 di classe 3°, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 159, rendita € 469,98 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; 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; al momento occupato dalla Promissaria Acquirente in forza di scrittura privata; a confine con stessa proprietà su più lati s.a.

Valore € 146.300,00

LOTTO N. 6

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] con sede in Marsciano, c.f.

[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 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; 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; al momento occupato dalla Comodataria in forza di Contratto di Comodato del 2/1/2006 registrato a Perugia il 19/1/2006 al n. 622 e Promissaria Acquirente in forza di scrittura privata; a confine con stessa proprietà su più lati s.a.
Valore € 95.800,00

LOTTO N. 7

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] con sede in Marsciano, c.f. [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 particella 211 sub 11 graffate, categoria A/2 di classe 3°, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 109, rendita € 369,27, rappresentate da un appartamento, al piano terra e piano primo, privo di accesso autonomo, 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. 4mq, sup. cat. 7 mq, RC 11,36; 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 in comune con proprietà di Terzi; accesso dalla stessa proprietà di Terzi; 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 dal Comodatario in forza del Contratto di Comodato del 2/1/2006 registrato a Perugia il 19/1/2006 al n. 623 e Promissario Acquirente in forza di scrittura privata; a confine con stessa proprietà, Salomoni, s.a.

Valore € 70.400,00

LOTTO N. 8

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] con sede in Marsciano, c.f.

[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; 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 in forza di scrittura privata del 15/5/92; a confine con stessa proprietà, s.a.

Valore € 1.700,00

LOTTO N. 9

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] con sede in Marsciano, c.f.

[REDACTED], su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, Fraz. Migliano, Salita Montegrappa s.n.c., censite al CF foglio 129 particella 211 sub 2, di categoria C/6

di classe 2°, consistenza cat. mq 35, rendita € 45,19, rappresentate da un locale ad uso garage, con adeguate finiture, al piano primo sottostrada, all'interno di una dimora storica di maggior consistenza costituito dall'ala nord-ovest del Castello di Migliano, con diritti su bene comune non censibile; 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 in forza di scrittura privata del 3/5/91; a confine con stessa proprietà, s.a.
Valore € 15.000,00

LOTTO N. 10

Diritti di piena proprietà spettanti a ██████████ con sede in Marsciano, c.f. ██████████ 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 in parte ristrutturato, composto da fondi al grezzo al piano seminterrato e due piani sovrastanti, con scala di accesso e di collegamento, con destinazioni indifferenziate; solai e copertura ristrutturati; tramezzature incomplete; finiture, impianti e infissi assenti, a confine con via Vittorio Emanuele, Via IV novembre, Franguelli, s.a.
Valore € 148.100,00

LOTTO N. 11

Diritti di piena proprietà spettanti a ██████████. con sede in Marsciano, c.f.

██████████, 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; 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*); a confine con Corneli su più lati, s.a.

Valore € 39.500,00

LOTTO N. 12

Diritti di piena proprietà spettanti a ██████████ s.r.l. con sede in Marsciano, c.f.

██████████, 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; 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

Diritti di piena proprietà spettanti a ██████████ s.r.l. con sede in Marsciano, c.f.

██████████, 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, 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; 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. 14

Diritti di piena proprietà spettanti [REDACTED] con sede in Marsciano, c.f.

[REDACTED] su porzione immobiliare ad uso garage, sita in Comune di Marsciano, fraz. Spina, via IV novembre s.n.c., censite al CF foglio 48 particella 76 sub 3, particella 502 graffate, categoria C/6 di classe 5°, consistenza catastale mq 33, rendita € 73,29, rappresentata da un locale ad uso garage, posto al piano terra, con ingresso carrabile, in discrete condizioni di manutenzione, con impianto elettrico e utenza idrica predisposta per l'allaccio, al momento adibito a magazzino, occupato da Terzi senza titolo, a confine con strada pubblica, Piancini, Parrocchia di S. Niccolò di Spina, s.a.

Valore € 26.000,00

LOTTO N. 15

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

[REDACTED]
[REDACTED], su porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, fraz. Spina, Piazza della Pace, censite al CT particella 341 di ente urbano, superficie catastale ha 00.02.17, particella 340, fabbricato rurale di mq 8, ed al CF 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, accesso carrabile, a confine con Santi, piazza della Pace, s.a.

Valore € 24.100,00

LOTTO N. 16

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

[REDACTED]

[REDACTED], su appezzamento di terreno sito in Comune di Marsciano, fraz.

Spina, Via Spinelli, censito al CT particella 1007, di qualità catastale seminativo di classe 2°, superficie catastale ha 00.13.69, RD € 7,42; RA € 6,72, 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 adibito a verde privato con annesso precario ad uso deposito, costituito in materiali di recupero, da regolarizzare urbanisticamente, il tutto con accesso diretto su via pubblica e classificato ai sensi del vigente PRG del Comune di Marsciano in "zona Vpr" (verde privato) e "macroarea TUr" in quello adottato, a confine con viabilità (via Spinelli), Borscia, Santi, s.a.

Valore € 36.000,00

LOTTO N. 17

Diritti pari a $\frac{3}{4}$ della piena proprietà spettanti 1/3 ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] su porzioni immobiliari site in Comune di Fratta Todina, via della Barca 15 e 16, censite al CT al foglio 14 particella 193, ente urbano, superficie ha 00.17.00, al CF alla particella 193 sub 4, categoria A/7, classe 1°, consistenza catastale vani 12, superficie catastale mq 237, rendita € 991,60, particella

193 sub 3, categoria C/6, classe 1°, consistenza catastale mq 25, rendita € 45,19, il tutto rappresentato da villino su tre livelli con garage al piano seminterrato e giardino, internamente è suddiviso al piano terra in patio, ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, balcone, con finiture risalenti agli anni '80 in condizioni sufficienti di manutenzione e conservazione, soffitta al grezzo al piano sottotetto, al piano seminterrato cucina, bagno, fondi, cantina e garage, in condizioni mediocri di conservazione e manutenzione; immobili ricadenti ai sensi del vigente PRG del Comune di Fratta Todina in "zona residenziale di completamento B 1,7", con potenzialità edificatoria residua, attualmente occupato dalla Comproprietaria ivi residente, a confine con viabilità (via della barca), Martini, Persichetti, s.a.

Valore € 189.400,00

LOTTO N. 18

Diritti di piena proprietà spettanti 1/3 ciascuno a [REDACTED]
[REDACTED] 27/6/51, Paola Francesca, nata a Marsciano il 2/5/77, Paola Paolo Alberto, nato a [REDACTED] N. 284/182, [REDACTED] lotto di terreno edificabile, sito in Comune di Marsciano, fraz. Spina, via Spinelli, censito al CT foglio 48 particella 325, qualità catastale seminativo di classe 2°, superficie ha 00.08.00, RD € 4,34; RA € 3,93, 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 alla part. 325 interamente in "zona C1a; .quanto alla part. 21 in parte in "zona C1a" ed in parte in "zona Vra; classificato ai sensi dell'adottato PRG parte strutturale nella "macroarea TUr"; 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 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) e dalla variante n. 3 (adozione del CC n. 95/07) con iter amministrativo non concluso, a confine con Costantini, Tempesta, Via Spinelli s.a.

Valore € 127.200,00

LOTTO N. 19

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

[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 buone 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 Boncini, Cacioppolini s.a.

Valore € 43.600,00

Al prezzo base di €

FISSA

Termine sino alle ore 12,00 del _____, entro il quale possono essere presentate, mediante deposito in cancelleria, le offerte irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. in busta chiusa senza segni di riconoscimento ed il cancelliere provvederà ad annotare il nome, previa identificazione, della persona che provvede materialmente al deposito, il nome del G.E. e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte

AVVERTE

gli eventuali offerenti che ai sensi dell'art. 174 disp. Att. C.p.c. devono, contestualmente alla presentazione dell'offerta, dichiarare con essa la residenza ovvero eleggere domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale e che, in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario

AVVISA

parimenti gli eventuali offerenti che, unitamente e contestualmente alla presentazione in cancelleria dell'offerta, deve essere versata a mezzo n. 2 assegni circolari non trasferibili intestati ad Agenzia Postale Perugia Centro, un deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto per cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo offerto per spese. Gli assegni (1 per cauzione ed 1 per spese) devono essere inseriti nella busta chiusa consegnata in cancelleria;

DISPONE

che il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica entro lo stesso termine di cui sopra sul sito **INTERNET** istituzionale www.tribunalediperugia.it l'avviso della vendita unitamente alla presente ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c..

il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ovvero per la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c. l'udienza del _____ ore 10.30

AVVISANDO

Che, in caso di gara le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad

€ _____ e che se sia stata presentata una sola offerta indicante un prezzo superiore al prezzo base del bene aumentato di un quinto, questa sarà senz'altro accolta e che se siano state presentate più offerte gli offerenti saranno invitati all'udienza come sopra fissata a procedere alla gara;

si avvisa l'offerente che si sia reso aggiudicatario dell'immobile, che dovrà versare le spese di registrazione-trascrizione dell'emanando decreto di trasferimento, ed IVA se dovuta degli importi fissati dall'Agenzia delle Entrate nonché per le ulteriori spese che si rendano necessarie entro 10 gg dalla comunicazione che il Tribunale andrà ad effettuare

FISSA

termine di gg. 30 per la notificazione della presente ordinanza a cura del creditore procedente ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. ed al debitore escutato che non siano comparsi;

DISPONE

che ove non siano state proposte offerte d'acquisto entro il termine come sopra stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, c. 3 c.p.c., ovvero, infine, per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, alla di sopra indicata udienza si provvederà a fissare successiva udienza di vendita con incanto ex art. 576 c.p.c. dei beni come ante descritti in: unico lotto/n. _____ lotti al prezzo base d'incanto di €

La vendita all'incanto ex art. 576 c.p.c. le seguenti condizioni:

- 1- l'immobile sarà posto all'incanto in un unico lotto / in numero _____ al prezzo base di € _____

gli interessati possono partecipare all'asta presentando domanda di ammissione nella cancelleria dell'esecuzione entro le ore 12 del giorno precedente all'incanto che sarà fissato. La domanda deve contenere le generalità complete dell'offerente ed il suo numero di codice fiscale. Alla domanda devono essere allegati il deposito cauzionale ed il deposito per spese portanti da distinti assegni circolari non trasferibili intestati alle **Poste Italiane Agenzia Perugia Centro per UN IMPORTO PARI AL 10% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER CAUZIONE e PARI AL 20% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER SPESE**

- 2- le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad €

- 3- l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, in un **libretto di deposito giudiziario** entro SESSANTA GIORNI dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di perdita della cauzione.
- 4- Le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione e simili, ed IVA se dovuta, ed ogni altra spesa consequenziale sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al relativo versamento entro 10 gg.; ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- 5- Il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della data dell'incanto, la vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica mediante inserimento dell'avviso della vendita unitamente a copia dell'ordinanza di questo Giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. anche sul sito **INTERNET** istituzionale www.tribunalediperugia.it. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.
- 6- **Il creditore istante dovrà notificare, almeno quindici giorni prima della vendita la presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi ed ai debitori eseguiti.**

7- La vendita viene disposta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate al debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

8- Le disposizioni della Legge n. 47/1985, numero 724794 e D.L. 269/2003 convertito nella Legge 326/2003 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

9- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Perugia e presso il sito INTERNET.

Perugia, lì

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE