

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
n. **12/2024**  
--- OMISSIS --- DI --- OMISSIS ---

Giudice Delegato	D.ssa Sara TRABALZA
Curatore:	Dott. Graziano CARDAIOLI
Perito valutatore:	Dott. Agr. Paolo CARUCCI

VALUTAZIONE DEI  
**BENI IMMOBILI**  
DI PROPRIETA' DELLA DITTA FALLITA

Perugia, 18 luglio 2024

Il CTU Dr. Agr. Paolo Carucci

<b>VALUTAZIONE BENI IMMOBILI.....</b>	<b>4</b>
DITTA FALLITA .....	4
INCARICO .....	4
INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO .....	4
OPERAZIONI PERITALI .....	5
IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	7
<i>Dati catastali</i> .....	7
Tabella 1 - Beni Immobili, Catasto Fabbricati, Comune di Marsciano .....	7
Tabella 2 - Beni Immobili, Catasto Terreni, Comuni di Marsciano e San Venanzo.....	7
<i>Irregolarità catastali</i> .....	8
<i>Confinanti</i> .....	10
<i>Diritto di prelazione agraria</i> .....	11
<i>Natura dei diritti e relative quote di spettanza</i> .....	11
Beni 1F, 2F, 3F, 1T, 3T .....	11
Beni 4, 5, 6, 7.....	11
DESCRIZIONE DEI BENI.....	12
<i>Beni 1F, 2F, 1T</i> .....	12
Tavola 1 – inquadramento geografico della zona – 42°54'10"N 12°20'18"E .....	12
Contesto, caratteristiche della zona, destinazione e servizi offerti .....	12
Tipologia, Ubicazione, Accessi.....	13
DESCRIZIONE ANALITICA: appartamento, corte esclusiva, cantina, box auto .....	13
<i>Beni 3F, 3T</i> .....	15
Tavola 2 – inquadramento geografico della zona – 42°53'42"N 12°20'32"E .....	15
Contesto, caratteristiche della zona, destinazione e servizi offerti .....	15
Tipologia, Ubicazione, Accessi.....	16
DESCRIZIONE ANALITICA: rustico, terreno, piscina natatoria .....	16
<i>Beni 4, 5, 6, 7</i> .....	17
Tavola 3 – inquadramento geografico della zona - 42°52'39"N 12°17'18"E.....	17
Contesto, caratteristiche della zona, destinazione .....	17
Tipologia, Ubicazione, Accessi.....	17
DESCRIZIONE ANALITICA: terreni agricoli .....	18
PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO .....	18
<i>Beni 1F, 2F, 1T</i> .....	18
<i>Beni 3F, 3T</i> .....	19
<i>Beni 4, 5, 6, 7</i> .....	19
STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	20
CONTROVERSIE .....	20
FORMALITA', VINCOLI, ONERI.....	20
<i>non opponibili all' acquirente che saranno cancellati con la procedura</i> .....	21
Sui beni 1F, 2F, 3F, 1T, 3T + b.c.n.c. CF, Marsciano, foglio 151, p.lle 1208 sub 1, 1209.....	21
Sui beni 1F, 2F, 3F .....	21
<i>che rimangono carico dell'acquirente</i> .....	21
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA .....	21
<i>Aspetti urbanistici</i> .....	21
Beni 1F, 2F, 3F.....	21
Beni 1T, 3T.....	21
Beni 4, 5, 6, 7.....	22
<i>Autorizzazioni, agibilità, abitabilità</i> .....	22
Beni 1F, 2F.....	22
Bene 3F.....	22
Bene 3T .....	23
INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE .....	23
<i>Organizzazione condominiale</i> .....	23
Accessori, pertinenze, millesimi, quote condominiali .....	23
Spese condominiali scadute non pagate .....	23
Spese condominiali scadute non pagate che rimangono a carico dell'acquirente .....	24
Tabella 3 – Spese condominiali scadute non pagate .....	24
<i>Opere abusive ed eventuale sanabilità</i> .....	24
Bene 3F – parti in comune con proprietà di terzi .....	24
Bene 3F – costi a carico dell'acquirente.....	25
Piscina natatoria ubicata nel Bene 3T .....	25
Piscina natatoria ubicata nel Bene 3T – costi a carico dell'acquirente .....	25

FORMAZIONE DEI LOTTI.....	25
CRITERIO DI STIMA.....	26
VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI .....	27
<i>Valore di mercato dei beni immobili – Lotto 1 – Beni 1f, 2F, 1T</i> .....	27
<i>Valore di mercato dei beni immobili – Lotto 2 – Beni 3F, 3T</i> .....	27
<i>Valore di mercato dei beni immobili – Lotto 3 – Beni 4, 5, 6, 7</i> .....	28
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....</b>	<b>29</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>43</b>

## VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

### DITTA FALLITA

- Denominazione: --- OMISSIS --- DI --- OMISSIS ---
- Indirizzo sede: Via A. Ranocchia 15, 06055 Marsciano (Pg)
- Numero Rea: --- OMISSIS ---
- Codice fiscale: --- OMISSIS ---
- Partita iva: --- OMISSIS ---
- Forma giuridica: impresa individuale
- Data iscrizione: 11/03/2010
- Procedure in corso: liquidazione giudiziale (*allegato 1, visura camerale*)
- Curatore: Cardaioli Graziano
- Indirizzo PEC procedura: [grazianocardaioli@legalmail.it](mailto:grazianocardaioli@legalmail.it)

### INCARICO

In data 19/04/2024 il Curatore Dott. Graziano Cardaioli comunicava ai sensi degli artt. 195 C. e 216 CCII di voler conferire al sottoscritto l'incarico per la valutazione di beni mobili e immobili di proprietà della ditta fallita --- OMISSIS --- di --- OMISSIS --- in persona del titolare --- OMISSIS ---, codice fiscale n. --- OMISSIS ---, P.Iva --- OMISSIS ---.

In data 20/04/2024 il sottoscritto con le dovute formalità comunicava al Curatore l'accettazione dell'incarico. Nella medesima data il Curatore comunicava l'avvenuta accettazione dell'incarico al G.D. D.ssa Sara Trabalza, che apponeva il Visto in data 22/04/2024. Di seguito il Curatore:

- forniva al sottoscritto varia documentazione atta alla individuazione dei beni mobili ed immobili ricadenti nella liquidazione giudiziale in esame;
- precisava di voler ripartire gli elaborati peritali in **due distinte relazioni**: una per i **beni mobili** e l'altra per i **beni immobili**;
- indicava la data del 22/07/2024 per il deposito degli elaborati peritali, salvo proroghe.

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO

I beni individuati compresi nella proprietà della ditta fallita risultano composti da:

- **Beni mobili**, costituiti da motociclo, autovetture, rimorchi stradali e attrezzature per carburante per autotrazione;
- **Beni immobili**, costituiti da unità immobiliari abitative e non, come di seguito riportati nella "Tabella 1 - Beni Immobili, Catasto Fabbricati, Comune di Marsciano";

- **Beni Immobili**, costituiti da terreni agricoli ed urbani come di seguito riportati nella “Tabella 2 – Beni Immobili, Catasto Terreni, Comuni di Marsciano e San Venanzo”.

**Nel presente elaborato si procede alla descrizione ed alla valutazione dei soli BENI IMMOBILI compresi nella proprietà della ditta fallita come elencati nelle successive Tabelle 1 e 2.**

La descrizione e la valutazione dei **Meni Mobili** è stata prodotta in una specifica relazione depositata il **18/06/2024**.

Tutti gli importi che seguono si intendono al netto dell' Iva e degli oneri di legge.

### **OPERAZIONI PERITALI**

Per i Beni Immobili il sottoscritto ha provveduto: - ad effettuare sopralluoghi e accessi ai beni in oggetto, effettuando le misurazioni del caso, la ripresa di fotografie in digitale degli interni e degli esterni; - al reperimento della documentazione catastale e ipotecaria aggiornata; - alla verifica degli atti autorizzativi urbanistici ed al riscontro tra la documentazione ipocatastale reperita con la situazione oggettiva riscontrata nei sopralluoghi effettuati; - al reperimento delle spese condominiali correnti, comprese quelle deliberate rimaste insolute; - alla verifica delle necessità e della consistenza di spese per adeguamenti amministrativi; - alla verifica della provenienza ventennale; - ad effettuare indagini per verificare le caratteristiche del mercato immobiliare della zona per beni simili a quelli in esame. Allo scopo il sottoscritto ha effettuato una serie di accessi presso: - gli uffici dell' Agenzia del Territorio, delle Entrate e della Pubblicità Immobiliare di Perugia; - gli uffici comunali; - studi professionali, notarili e agenzie di compravendita immobiliari operanti nella zona. In particolare:

- **22/04/2024**: eseguito un primo accesso telematico presso Agenzia delle Entrate e del territorio di Perugia per reperire la documentazione catastale aggiornata relativa ai beni immobili in proprietà della ditta fallita.
- **23/04/2024**: alla presenza del Curatore Dott. Graziano Cardaioli e del titolare della ditta in liquidazione giudiziale Sig. --- OMISSIS --- effettuata la ricognizione: a) dei beni mobili presso la sede della società fallita sita in Via A. Ranocchia n.15 nel Comune di Marsciano (Pg); b) dei beni immobili in Marsciano. In tale occasione si è proceduto alla verifica delle condizioni e stato d' uso dei beni, eseguiti accessi, riprese di fotografie in digitale, raccolte informazioni.
- **29/04/2024**: inoltrata all'amministratore condominiale la richiesta di dati e spese condominiali relative ai beni immobili.

- **30/04/2024:** elaborate e depositate presso i Comuni di Marsciano e San Venanzo le richieste dei Certificati di Destinazione Urbanistica (CUD) dei beni immobili in carico al fallimento.
- **02/05/2024:** inoltrata allo Studio notarile D.ssa Siciliano la richiesta di copie degli atti di provenienza dei beni immobili.
- **02/05/2024:** accesso ai beni mobili presso la sede della società fallita alla presenza del titolare della ditta in liquidazione giudiziale Sig. --- OMISSIS ---, ove reperite ulteriori informazioni;
- **03/05/2024:** effettuato sopralluogo ai terreni agricoli in San Venanzo.
- **06/05/2024:** elaborata e depositata presso il Comune di Marsciano la richiesta di accesso atti con estrazione di copie relativi agli aspetti autorizzativi urbanistici dei beni immobili.
- **06/05/2024:** effettuata ricognizione dei beni da inventariare presso la sede della ditta fallita, redazione del Verbale d'Inventario, firmato dal Curatore, dal Sig. --- OMISSIS ---, dal sottoscritto.
- **14/05/2024:** espletato accesso atti presso il Comune di Marsciano, estratte copie della documentazione reperita, ottenute informazioni circa la sanabilità urbanistica di alcune opere edilizie prive di autorizzazione.
- **11/07/2024:** effettuato ulteriore accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magione per ottenere riscontri sulla sanabilità urbanistica di alcuni immobili.
- **15/07/2024:** reperite ulteriori informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magione circa la sanabilità urbanistica di alcuni immobili.

A seguito delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e reperita, di quanto visto ed accertato e quindi dopo aver svolto tutti gli accertamenti previsti, il sottoscritto perito estimatore è in grado di espletare l'incarico ricevuto.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI****Dati catastali**

Di seguito sono riportati i dati catastali dei beni immobili in proprietà della ditta fallita aggiornati al momento di stima:

**Tabella 1 - Beni Immobili, Catasto Fabbricati, Comune di Marsciano**

<i>n. Distintivo</i>	<i>Tipo di immobile</i>	<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist</i>	<i>superficie catastale</i>	<i>rendita €</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Diritti e oneri reali</i>
<b>1F</b>	Appartamento + corte esclusiva + cantina	151	1208 1210	13	A/2	4	7,0 vani	Totale 152 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 124 m <sup>2</sup>	560,36	Via Molinella snc Piano S1-T	--- OMISSIS --- - proprietà 1/1 in regime separazione dei beni
<b>2F</b>	box auto	151	1208	5	C/6	4	22 m <sup>2</sup>	Totale 24 m <sup>2</sup>	40,90	Via Molinella snc Piano S1	
<b>3F</b>	rustico	152	858		C/2	1	24 m <sup>2</sup>	Totale 26 m <sup>2</sup>	58,26	Via G. Di Vittorio snc Piano T	

**Tabella 2 - Beni Immobili, Catasto Terreni, Comuni di Marsciano e San Venanzo**

<i>n. Distintivo</i>	<i>tipo immobile</i>	<i>Comune</i>	<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub. porzione</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>mq</i>	<i>R.D. €</i>	<i>R.A. €</i>	<i>diritti e oneri reali</i>
<b>1T</b>	corte esclusiva	Marsciano	151	1210		Ente Urbano		335			--- OMISSIS --- proprietà 1/1 in regime separazione dei beni
<b>3T</b>	corte esclusiva	Marsciano	152	858		Ente Urbano		660			
<b>4</b>	terreno agricolo	San Venanzo	54	131		seminat.	3	5170	13,35	13,35	--- OMISSIS --- proprietà 3/12 --- OMISSIS --- proprietà 3/12 - --- OMISSIS --- proprietà 2/12 --- OMISSIS ---A proprietà 2/12 --- OMISSIS --- proprietà 2/12
<b>5</b>	terreno agricolo	San Venanzo	54	132		bosco misto	4	2230	0,92	0,23	
<b>6</b>	terreno agricolo	San Venanzo	54	134	AA	seminat.	1	1543	7,97	6,38	
<b>7</b>	terreno agricolo	San Venanzo	54	134	AB	vigneto	1	1487	13,82	7,68	

*Di seguito i beni in oggetto verranno indicati con le su indicate rispettive lettere distintive.*

Nella Tabella 1, con le lettere distintive **da 1F a 3F**, sono indicati gli immobili urbani censiti al Catasto Fabbricati nel Comune di Marsciano (Pg). (*allegati da 2 a 17: visure, vax, elaborato planimetrico, planimetrie unità immobiliari urbane*) In particolare si evidenzia:

- 1) il bene **1F** è composto dalle p.lle: 1208 che comprende un appartamento al PT e una cantina al piano S1 + 1210 graffata alla 1208, consistente in una corte esclusiva a servizio dell'appartamento al PT.
- 2) il box auto al piano S1 costituente il bene **2F** risulta aderente ed in comunicazione con il fondo al piano S1 costituente parte del bene **F1**.
- 3) il vano scala distinto al CF, foglio 151, p.lla **1208, sub 1**, costituisce b.c.n.c. comune ai beni 1F, 2F, 1T. e a tutti gli altri beni condominiali (*vedi allegato 10 elaborato planimetrico*).

4) il fabbricato **3F** adibito a rustico risulta costituire una unica struttura con quella aderente ubicata nella p.lla 583 in proprietà di terzi (*vedi allegati: 16 vax; 28 tavole di progetto*).

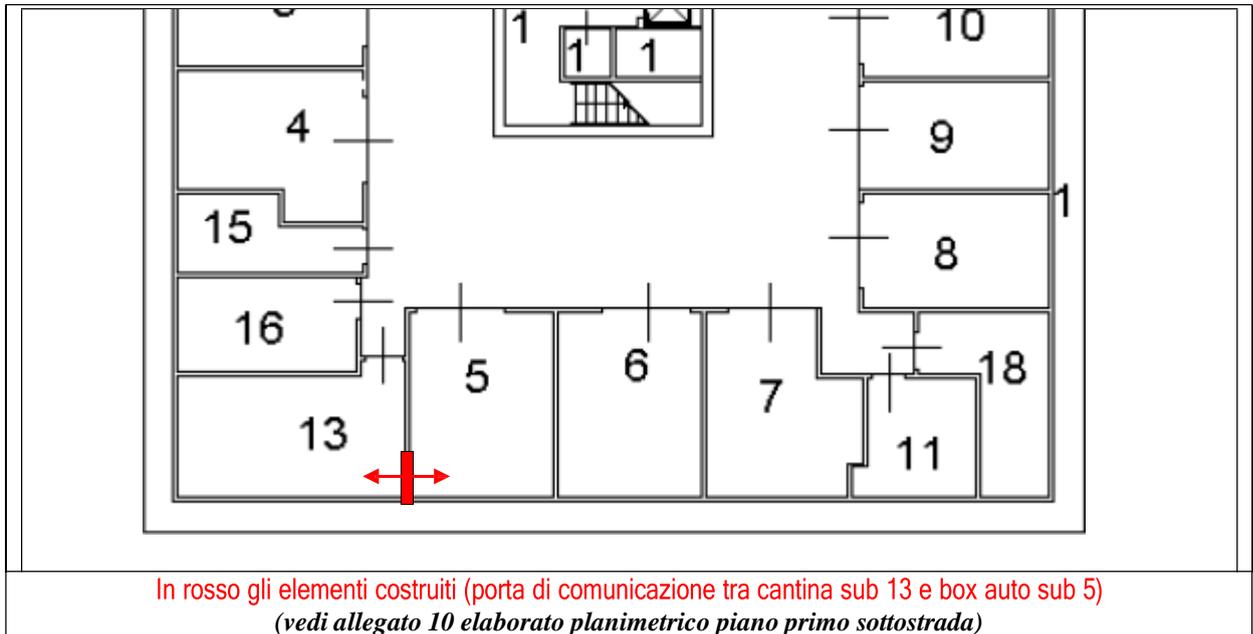
Nella *Tabella 2*, con le lettere distintive **1T** e **3T**, sono riportati gli enti urbani censiti al Catasto Terreni nel Comune di Marsciano (Pg). In particolare: **1T**: costituisce la corte esclusiva confinante con il bene **1F** al piano T (appartamento) (*vedi allegati: 7 visura; 10 elaborato planimetrico; 12 planimetria appartamento*); **3T**: costituisce la corte esclusiva nella quale sono ubicati (*vedi allegato 16 vax*): il bene **3F**, una piscina natatoria (*vedi tavola pg 11*). Nella *Tabella 2*, con le lettere distintive **da 4 a 7**, sono riportati i terreni agricoli censiti al Catasto Terreni del Comune di San Venanzo. (*vedi allegati: 18 vax; 19-21 visure*).

### **Irregolarità catastali**

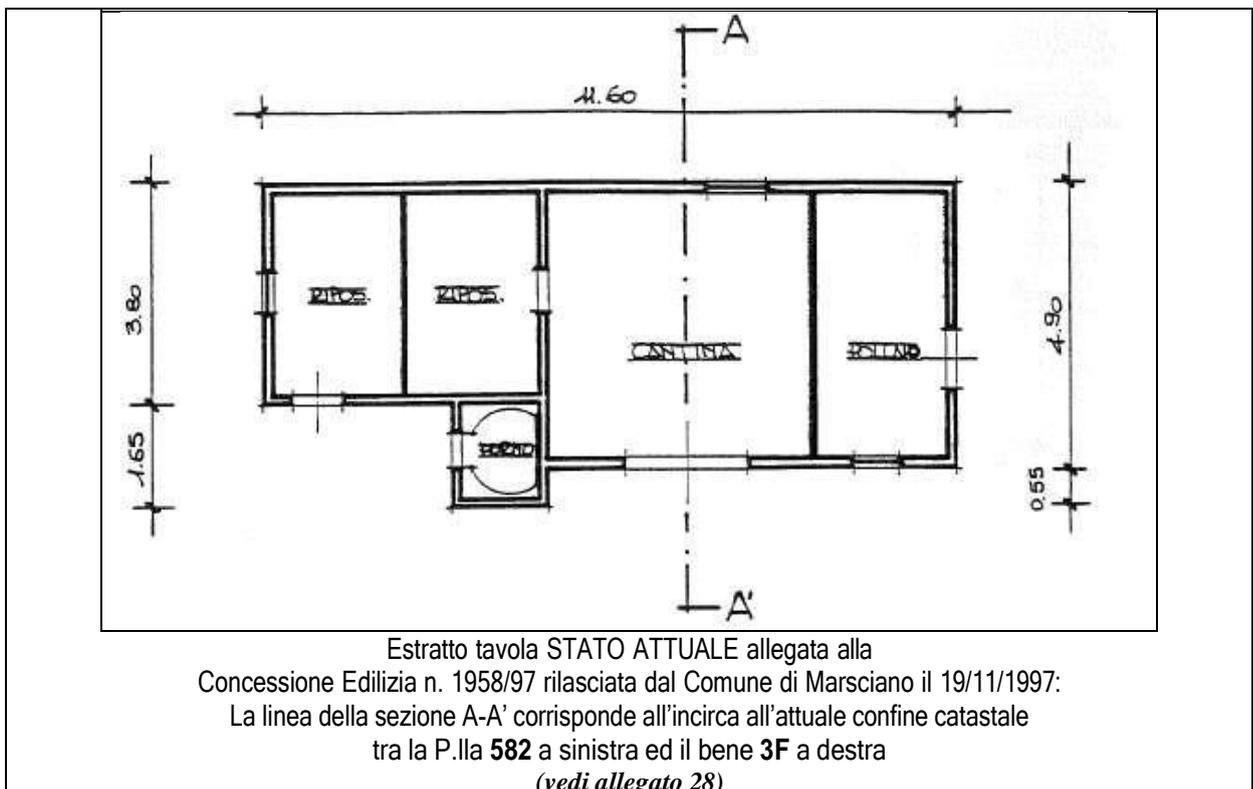
- la planimetria di u.i.u. relativa all'appartamento (bene **1F** al PT) deve essere aggiornata in quanto non riporta le modifiche apportate ad alcune tramezzature interne come di seguito indicato (*vedi allegato 12 planimetria appartamento*):



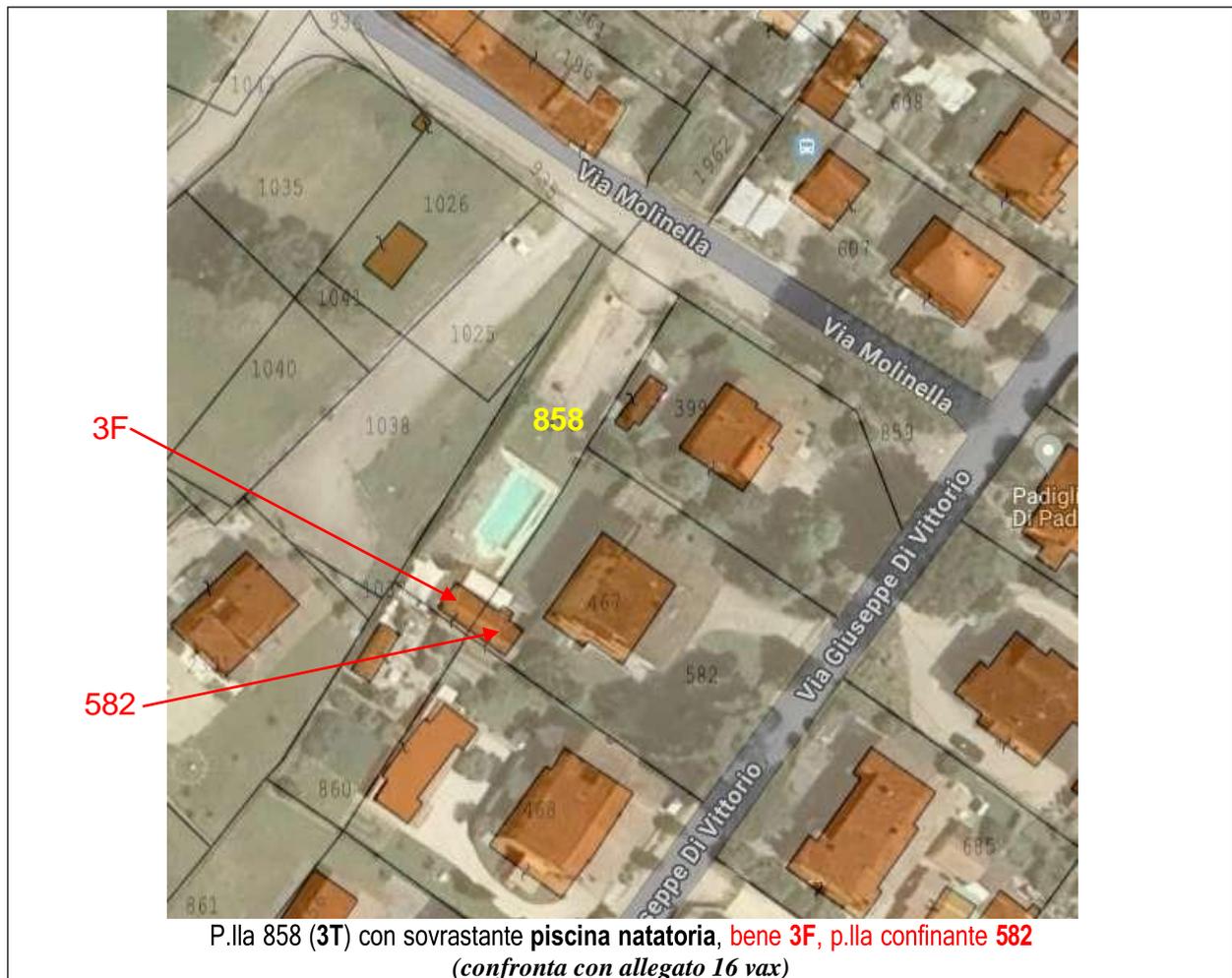
- le planimetrie di u.i.u. relative al fondo (bene **1F** al piano S1) e al box auto (bene **2F** al piano S1) devono essere aggiornate in quanto non riportano il passaggio che mette in comunicazione diretta le due unità (*vedi allegati: 12 piano S1 cantina; 11 box auto*):



- la planimetria di u.i.u. e la qualità catastale relativa al rustico (bene **3F**) devono essere aggiornate in quanto:
  - presente diversa distribuzione interna e posizione delle aperture;
  - la qualità catastale va censita come A/2 o A/3 e non C2;
  - il vano principale del bene 3F costituisce un unico vano (manca la parete divisoria; **vedi allegato x**) con quello della confinante unità immobiliare nel lato Sud Est appartenente a terzi (p.lla **582**);



- Nel terreno 3T è ubicata una piscina natatoria (vedi sotto), pertinente al fabbricato 3F, non accatastata, non autorizzata, non sanabile (**vedi avanti xxx**).



### Confinanti

- Bene 1F (appartamento, PT) confinante: a Est, Nord, Ovest con stessa proprietà; a Sud con vano scale e con --- OMISSIS ---e --- OMISSIS ---.
- Bene 1T (corte esclusiva, PT) confinante: a Nord, Est, con --- OMISSIS ---. con sede in Marsciano (Pg); a Ovest con superficie condominiale b.c.n.c..
- Bene 2F (box auto, S1) confinante: a Sud con stessa proprietà; a Ovest, Est con spazio manovra condominiale accesso box auto S1; a Nord con --- OMISSIS ---.
- Beni 3F e 3T (ente urbano con sovrastante fabbricato e piscina natatoria) confinante: a Nord con viabilità pubblica Comune di Marsciano; a Est con --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---; a Sud con --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---; a Ovest con --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---.
- Beni 4, 5, 6, 7 (unico corpo di terreni agricoli) confinanti: a Nord Ovest con --- OMISSIS ---; a Nord Est con Società agricola --- OMISSIS --- di --- OMISSIS ---

con sede a Gualdo Cattaneo (Pg); a Sud Est con Strada provinciale per Rotecastello; a Sud e a Ovest con --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---.

### **Diritto di prelazione agraria**

Fermo restando la necessità di dimostrare da parte di chi intende esercitare il diritto di prelazione di possedere i requisiti oggettivi e soggettivi ai sensi delle Leggi n. 1047/57, n. 9/63, s. m. e i., tale diritto appare esercitabile dai conduttori dei terreni censiti al CT del Comune di San Venanzo, foglio 54 e p.lle:

- 133, 135: proprietà 1/3 ciascuno --- OMISSIS --- nato a SAN VENANZO (TR) il --- OMISSIS ---; --- OMISSIS --- nata a SAN VENANZO (TR) il --- OMISSIS ---; --- OMISSIS ----- OMISSIS --- nata a PERUGIA (PG) il --- OMISSIS ---.
- 231: proprietà 1000/1000 --- OMISSIS --- nata a ROMA (RM) il --- OMISSIS ---.

### **Natura dei diritti e relative quote di spettanza**

Dalla documentazione esaminata sono individuabili i seguenti diritti di proprietà (*vedi allegati: 34 atto acquisto beni 1F, 2F, 1T; 35 atto acquisto beni 3F, 3T; 36 atto di acquisto beni 4, 5, 6, 7*):

#### **Beni 1F, 2F, 3F, 1T, 3T**

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a --- OMISSIS ---.

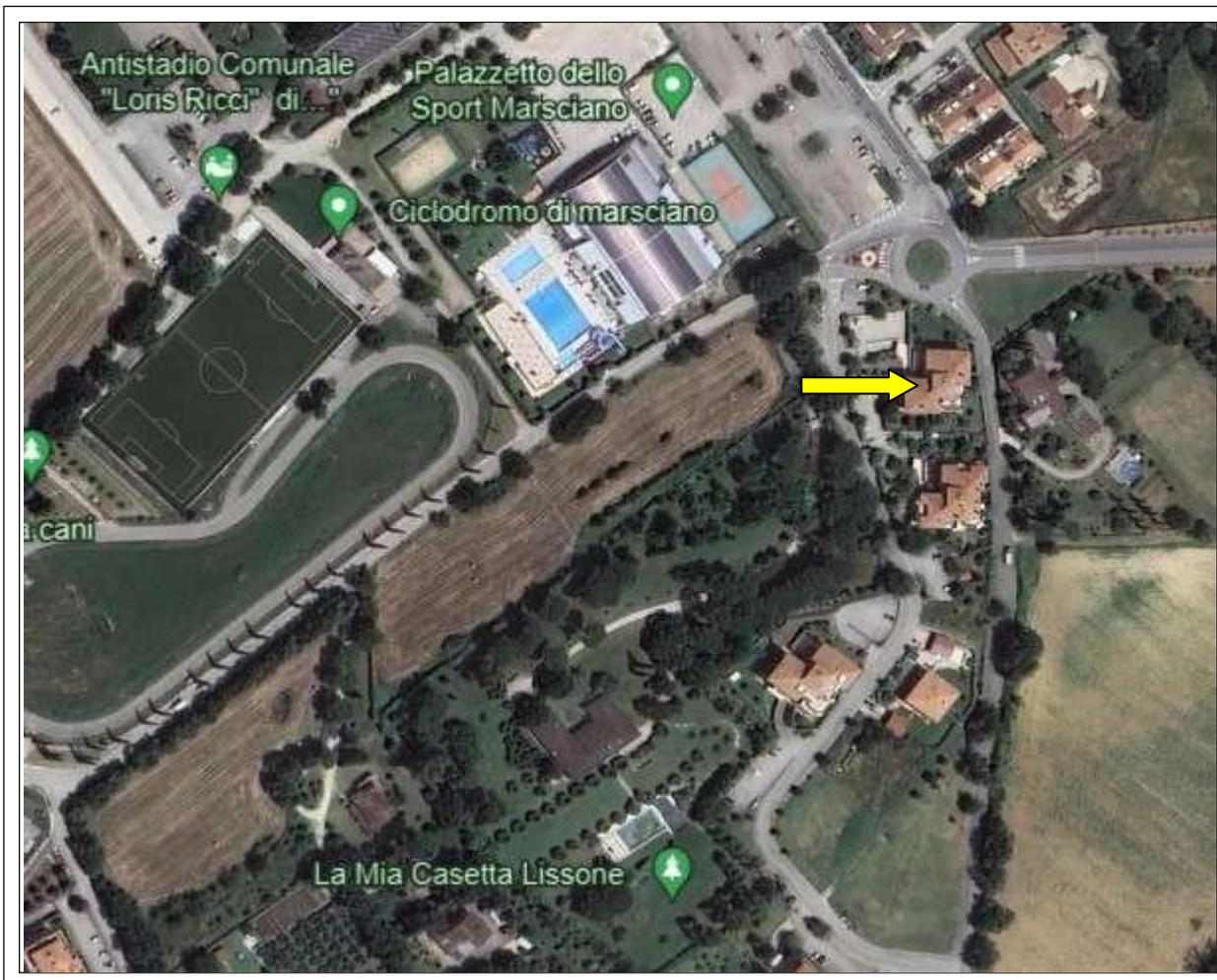
#### **Beni 4, 5, 6, 7**

Diritti di proprietà spettanti per: 3/12 a --- OMISSIS ---; 3/12 a --- OMISSIS ---; 2/12 a --- OMISSIS ---a; 2/12 a --- OMISSIS ---; 2/12 a --- OMISSIS ---.

## DESCRIZIONE DEI BENI

### Beni 1F, 2F, 1T

Tavola 1 – inquadramento geografico della zona – 42°54'10"N 12°20'18"E



### Contesto, caratteristiche della zona, destinazione e servizi offerti

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate i beni 1F, 2F, 1T ricadono nel foglio 151 del Comune di Marsciano, in Zona Omi D2, Microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione Residenziale.

Tali beni sono ubicati nella periferia Sud di Marsciano in una zona che dista dal centro storico di Marsciano circa 700 ml a piedi e circa 1,9 km in auto, in un contesto caratterizzato da bassa intensità abitativa confinante con superfici private condotte a parco/giardino verso Est e zone agricole verso Ovest. Presenti, nel raggio di circa 400 ml, una fermata del servizio autobus urbano, due istituti scolastici, un centro sportivo con piscina comunale, palazzetto dello sport, campi da tennis, parco, posteggi auto. Il servizio di Guardia Medica, ubicato a Nord nell'abitato di Marsciano, dista in auto circa 1,6 km. La scarsa offerta di servizi commerciali di vario genere, negozi e attività commerciali, rende necessario riferirsi alle zone più centrali dell'abitato di Marsciano.

### Tipologia, Ubicazione, Accessi

I beni risultano tutti costituire parti di una palazzina residenziale di maggiori dimensioni composta di quattro livelli S1, PT, P1, P2, realizzata nel 2004 con struttura portante in c.a., tamponature in laterizio, rivestimento esterno in cortina di laterizio, manto di copertura in tegole e coppi (*vedi foto 1, 12*).

Nella documentazione autorizzativa e nel portale Geopoi di A.E. l'edificio risulta ubicato in Via Enzo Tortora al civico 1 (nella documentazione catastale e nell'atto di acquisto l'ubicazione risulta in Via della Molinella s.n.c.).

La palazzina residenziale è organizzata in condominio. L'accesso avviene dal Largo Vittime delle Foibe attraverso Via Enzo Tortora verso Sud, dalla quale si accede alle superficie condominiali attraverso: un cancello in comunicazione con la rampa carrabile diretta al livello S1; un cancello pedonale che conduce alla rampa di scale condominiali attraverso un portone e un atrio di ingresso (*vedi foto 2*), dal quale, in direzione Est, si accede all'appartamento e ed alla corte esclusiva (1F). Dalla rampa di scale e dalla rampa carrabile si accede al fondo (1F) ed al box auto (2F) (*vedi foto 15*).

La palazzina e le relative aree condominiali appaiono complessivamente in buone condizioni di gestione e manutenzione.

### DESCRIZIONE ANALITICA: appartamento, corte esclusiva, cantina, box auto

L'*appartamento* (bene **1F**: p.lla **1208** sub **13**) è ubicato nel lato Nord del piano terreno della predetta palazzina residenziale alla quale si accede da Via Enzo Tortora n. 1 attraverso: un cancello pedonale che conduce all'atrio ed alle scale condominiali; un cancello carrabile che conduce al piano S1 con box auto, aree di manovra e cantine. Dall'atrio si accede all'appartamento (*vedi foto 2*) e da questo alla corte esclusiva. Dalle scale condominiali si accede alla cantina ed al box auto nel piano S1. L'ingresso nell'appartamento è consentito da un portoncino blindato che mette in comunicazione l'androne condominiale con l'ingresso dal quale è possibile accedere alla zona notte verso Nord (*vedi foto 5*) ed alla zona giorno e alla cucina (*vedi foto 3, 4*) verso Est. La superficie coperta dell'unità abitativa – calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98 – risulta pari a mq 110 con altezza utile di ml 2,70 (di seguito indicate le superfici calpestabili nette dei singoli vani in mq circa).

La zona notte è articolata intorno ad un disimpegno centrale (*vedi foto 2*) dal quale, procedendo in senso antiorario, si accede:

- alle camere 1 e 2 (*vedi foto 6, 7*), rispettivamente pari a 16 e 11 mq, la camera 1 dotata di cabina armadio, entrambe le camere con porta finestra di accesso verso Ovest alla veranda in legno/vetro montata a ridosso della parete esterna nel lastrico di proprietà (porzione

della corte comune), avente superficie utile di mq 20, fissata alle pareti e pavimento con stop, priva di fondazione.

- al bagno 1 (*vedi foto 9*), mq 5, finestra con esposizione Nord, sanitari e vasca da bagno in ceramica. Rivestimento in piastrelle ceramiche al pavimento ed alle pareti;
- alla camera 3, mq 10, con porta finestra con esposizione Nord di accesso alla corte esclusiva;
- al bagno 2 (*vedi foto 10*), mq 3,5, cieco, con sanitari in ceramica, cabina doccia.

La zona giorno è composta da:

- un soggiorno di 23 mq (*vedi foto 3*), con un'ampia porta finestra esposta ad Est in comunicazione con la corte esclusiva;
- una cucina abitabile di 10 mq, in continuità con il lato Nord del soggiorno (*vedi foto 4*), munita di porta finestra verso Nord per l'accesso alla corte esclusiva e di una finestra con esposizione Est.

L'interno risulta con pareti intonacate e tinteggiate a tempera, con alcuni tratti rivestiti con parati di foggia moderna (*vedi foto 3, 4, 5*). Pavimento della zona notte in parquet levigato e lucidato (*vedi foto 6, 7, 8*). Pavimento della zona giorno e della cucina in piastrelloni rettangolari ceramici (*vedi foto 3, 4*). Porte interne in legno laccato bianco, alcune con riquadri in vetro opaco. Finestre e porte finestre in legno verniciato lucido trasparente con vetrocamera e serramenti in metallo ottonato (*vedi foto 11*), munite di zanzariere scorrevoli. Tapparelle in doghe di materiale plastico chiaro, avvolgibili a mano. Impianti elettrico ed idraulico sottotraccia. Impianto di riscaldamento autonomo a gas, con tubazioni sottotraccia, radiatori metallici verniciati bianchi (*vedi foto 14*), caldaia sistemata in un vano della parete esterna (*vedi foto 13*). Le rifiniture, le porte, gli infissi, gli impianti sono realizzati con materiali di buona qualità.

Non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti ne l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

All'esterno, la corte esclusiva (bene **1T**: p.lla **1210** graffata alla p.lla **1208** sub **13** bene **1F**) risulta ricoperta da un lastrico lungo il perimetro dell'appartamento per circa 81 mq (*vedi: foto 12; allegato 12 planimetria appartamento*). La superficie rimanente, pari a mq 254, risulta gestita a prato (*vedi foto 12*). Una cancellata metallica delimita l'intera superficie condominiale comprendendo la corte esclusiva (*vedi foto 19*). Il tutto in buone condizioni di gestione e manutenzione.

La cantina (bene **1F**: p.lla **1208** sub **13**) ed il box auto (bene **2F**: p.lla **1208** sub **5**) risultano entrambi ubicati al piano S1 (*vedi foto 15, 16, 17, 18*), con altezza utile pari a ml 2,60, in aderenza e comunicazione tra loro, con superfici rispettivamente pari a mq 23 e 22. Ad

entrambi i vani si accede dalla scala condominiale attraverso l'area di manovra. Il box auto risulta dotato di porta carrabile metallica basculante. La cantina di porta pedonale metallica.

### **Beni 3F, 3T**

Tavola 2 – inquadramento geografico della zona – 42°53'42"N 12°20'32"E



### Contesto, caratteristiche della zona, destinazione e servizi offerti

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate i beni in oggetto ricadono nel foglio 152 del Comune di Marsciano, in Zona Omi B1, Microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione Residenziale.

Tali beni risultano ubicati in una zona edificata a ridosso del centro storico, a Sud Est della precedente, in un contesto caratterizzato da un nucleo residenziale prevalentemente costituito da fabbricati a due livelli tipo villino con giardino; delimitato da superfici agricole a Ovest, Sud ed Est; in continuità con l'ambito cittadino verso Nord nel quale risulta presente una buona offerta di servizi, attività commerciali e trasporti su gomma e rotaia.

### Tipologia, Ubicazione, Accessi

I beni risultano costituiti da un terreno urbano con sovrastanti (*vedi foto 21*): a) un piccolo edificio (bene 3F) composto di un solo livello, realizzato in muratura nel 1998, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, con manto di copertura in laterizio tipo tegolcoppo; b) una superficie urbana (bene 3T), in parte ospitante il predetto fabbricato ed adibita a prato/lastrico solare con sovrastante piscina natatoria, in parte adibita al posteggio di automezzi privati appartenenti a famigliari del titolare della ditta fallita. L'accesso ai beni avviene attraverso un cancello carrabile (*vedi foto 20*) da Via della Molinella nel tratto prossimo ad incrociare con Via Giuseppe di Vittorio.

### DESCRIZIONE ANALITICA: rustico, terreno, piscina natatoria

Il rustico (bene **3F**) consiste in una porzione di 26 mq (*vedi allegati: 16 vax terreno; 17 planimetria rustico F3*) di un fabbricato di maggiori (*vedi allegati: 16 vax terreno, 28 planimetria del fabbricato autorizzato*), ad un livello, interamente fuori terra, con dimensioni complessivamente pari a circa 50 mq di superficie coperta, in parte ricadente nella p.lla 582 in proprietà di **terzi** (lato Ovest) ed in parte ricadente nella p.lla 858 costituente il bene **3T** (lato Est). Altezza utile interna ml 2,90. La distribuzione della superficie calpestabile della porzione di fabbricato in proprietà del sig. --- OMISSIS ---risulta composta:

- dalla porzione di mq 11 di una camera di maggiori dimensioni adibita a ingresso, soggiorno, pranzo, alla quale si accede dall'esterno attraverso un portoncino con struttura metallica e riquadri di vetro. Nella stessa parete è presente una finestra in PVC e vetri camera (*vedi foto 22*);
- da un antibagno con mobile lavabo + bagno munito di solo WC, cieco, per complessivi mq 3, accessibili dalla predetta camera (*vedi foto 24*);
- da una cucina di mq 10, con finestra in PVC e vetri camera verso Est, con accesso dalla predetta camera (*vedi foto 23*).

Il bene versa in buone condizioni di gestione e di manutenzione. Di fatto la camera costituisce un unico vano con l'altra porzione ricadente nella adiacente p.lla 582 appartenente a terzi. Il confine catastale tra le due porzioni di camera è solo virtuale. Il confine fisico tra le due proprietà, costituito dalla parete lato Ovest della camera, non coincide con il confine catastale.

Il terreno è costituito da una striscia di terreno pianeggiante di mq 660, censito come ente urbano. Il lato Nord, con accesso da via della Molinella mediante cancello metallico, è costituito da una superficie in terra battuta senza sistemazioni particolari, viene utilizzato come posteggio per automezzi di alcuni famigliari.

Il tratto verso Sud, ben sistemato a prato e lastrico solare, ospita il bene 3F ed una *piscina natatoria* realizzata nel 2016 mediante scavo e struttura in lastre metalliche rivestite di materiale impermeabile, munita di impianto di filtraggio a sabbia contro lavabile, dosatore per cloro, con dimensioni ml 4,3 x 9,3. Profondità dell'acqua ml 1,20, in buone condizioni di gestione e manutenzioni.

### **Beni 4, 5, 6, 7**

Tavola 3 – inquadramento geografico della zona - 42°52'39"N 12°17'18"E



### Contesto, caratteristiche della zona, destinazione

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate i beni ricadono nel foglio 54 del Comune di San Venanzo, in Zona Omi R1, Microzona 1.

Trattasi di terreni agricoli confinanti con altri appezzamenti agricoli. Il tutto ricadente in contesto collinare boscato, scarsamente antropizzato, privo di servizi e attività commerciali. I beni distano 10 km dal centro abitato di Marsciano e 3,5 km dalla Frazione San Venanzo.

### Tipologia, Ubicazione, Accessi

Tali beni costituiscono un unico corpo fondiario di 10.430 mq ricadente nel foglio 54 del Comune di San Venanzo (Tr), ubicati ad una quota di circa 365 s.l.d.m. lungo la viabilità provinciale ad una distanza di 900 mt dall'innesto con la S.S. 317 Marscianese verso Ovest e a 650 mt dalla Frazione Rotecastello verso Est.

**DESCRIZIONE ANALITICA: terreni agricoli**

Sono riscontrabili i seguenti soprassuoli e coltivazioni, diversi dalle qualità catastali riportate nella attuale documentazione catastale: a) bene **4**, oliveto mq 1750, seminativo arborato con vigneto mq 3420; b) bene **5**, bosco misto per mq 2230; beni **6, 7** (p.lla 134 mq 3010), seminativo arborato con vigneto mq 1080, seminativo e tare mq 1950 (*vedi foto 25, 26, 27, 28*). L'oliveto risulta consistere in circa 70 piante di olivo di età >30 anni, disposte assestate circa ml 5 x 5, su terreno mediamente acclive con tratti che non consentono la meccanizzazione. L'impianto non risulta oggetto di coltivazioni recenti. Il seminativo arborato risulta consistere in 8 filari di uva di età > 30 anni, tra loro distanti circa ml 7/8, con lunghezza compresa tra 20 a 84 ml, con orientamento Sud Est, molto diradati, con la presenza delle sole vestigia della controspalliera. L'impianto mostra una superficie ben meccanizzabile, ma viste le condizioni attuali è da considerare improduttivo.

La superficie seminativa appare ben meccanizzabile, ma non oggetto di recenti intensive operazioni colturali.

**PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO****Beni 1F, 2F, 1T**

- 1) Con atto di compravendita del **16/06/2002** a rogito del Notaio Sergio Ludovici, rep. n. 111.306, racc. n. 21831, registrato a Perugia il 29/03/2002, trascritto a Perugia il 29/03/2002 al n. 5839 del R.P. e successivo atto di rettifica del **30/07/2002** a rogito medesimo notaio, rep. n. 112.480, registrato e trascritto a Perugia il 09/08/2002 al n. 14419 del R.P., il sig. --- **OMISSIS** --- vende e trasferisce alla **società --- OMISSIS ---**, con sede in Marsciano, c.f./p.iva n. --- **OMISSIS** --- l'area su cui la stessa ha successivamente costruito i beni in oggetto.
- 2) Nell'area precedentemente acquistata dal sig. --- **OMISSIS** --- la **società --- OMISSIS ---**, costruisce i beni in oggetto ai sensi: a) della concessione edilizia n. 1.007/2002 prot. n. 310 rilasciata dal Comune di Marsciano il **07/06/2002**; b) della variante n. 2.177/2003 del **21/10/2003**; c) della D.I.A. del **15/04/2004** prot. n. 8.842; d) richiesta della certificazione di abitabilità il 07/05/2004.
- 3) Con atto di compravendita del **28/05/2004** a rogito della D.ssa Patrizia Sara Siciliano Notaio in Marsciano, rep. n. 4858, racc. n. 1706, registrato a Perugia il 16/06/2004 al n. 3828 della serie 1T, trascritto a Perugia il 17/06/2004 al n. 19570 del R.G. e n. 12406 del R.P., la **società --- OMISSIS ---**, vende e trasferisce al sign. --- **OMISSIS** --- la piena proprietà dei beni 1F, 2F, 1T, oltre ai diritti pro quota sulle parti comuni del fabbricato

riportati al N.C.E.U del Comune di Marsciano al foglio 151 e p.lle: 1208 sub 1, b.c.n.c; 1209, b.c.n.c.

### **Beni 3F, 3T**

- 1) Con atto di compravendita del **15/09/1984** a rogito del Notaio Sergio Ludovici, rep. n. 41290, racc. n. 8977, registrato a Perugia il 27/09/1984 al n. 8345, trascritto a Perugia il 19/09/1984 al n. 13727 del R.P., i signori --- **OMISSIS** ---, --- **OMISSIS** ---, --- **OMISSIS** --- vendono e trasferiscono ai signori --- **OMISSIS** --- e --- **OMISSIS** ----- **OMISSIS** --- **Pia** la piena proprietà dell'appezzamento di terreno (bene 3T) sul quale è stato poi realizzato il bene 3A.
- 2) I signori --- **OMISSIS** --- e --- **OMISSIS** ----- **OMISSIS** --- **Pia** nell'area precedentemente acquistata (bene 3T) costruiscono il bene 3F ai sensi: a) della concessione edilizia n. 1958/1997 prot. n. 22052, rilasciata dal Comune di Marsciano il **19/11/1997**; b) della concessione edilizia in sanatoria n. 614/1998, prot. n. 7946 del 06/04/1998; c) della successiva attestazione rilasciata dal Comune di Marsciano il 05/02/2009.
- 3) Con atto di compravendita del **06/02/2009** a rogito della D.ssa Patrizia Sara Siciliano Notaio in Marsciano, rep. n. 12.329, racc. n. 5.066, registrato a Perugia il 18/02/2009 al n. 2706 della serie 1T, trascritto a Perugia il 18/02/2009 al n. 4866 del R.G. e al n. 3250 del R.P., i signori --- **OMISSIS** --- e --- **OMISSIS** ----- **OMISSIS** --- **Pia** vendono e trasferiscono al sig. --- **OMISSIS** --- la piena proprietà dei beni 3F e 3T.

### **Beni 4, 5, 6, 7**

- 1) Con atto del **05/07/1985** a rogito del Notaio Giancarlo Antonioni, rep. n. 208298, racc. n. 23189, registrato e trascritto a Terni il 25/07/1985 al n. 4026 del R.P. il signor --- **OMISSIS** --- ha venduto la piena proprietà dei beni 4, 5, 6, 7 ai signori --- **OMISSIS** ---, --- **OMISSIS** --- e --- **OMISSIS** --- coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora --- **OMISSIS** ---.
- 2) Con atto del **25/02/1994** a rogito del Notaio Giancarlo Antonioni, rep. n. 238907, registrato a Perugia il 17/03/1994 al n. 1634 e trascritto a Terni il 23/03/1994 al n. 1865 del R.P., il signor --- **OMISSIS** --- ha ceduto a titolo di permuta ai signori --- **OMISSIS** --- e --- **OMISSIS** --- i diritti pari a 1/6 della piena proprietà degli immobili di cui all'atto di compravendita del 23/11/2015.
- 3) Per i diritti della signora --- **OMISSIS** --- deceduta a Perugia il 15/04/2006, sono stati chiamati in parti uguali figli --- **OMISSIS** --- e --- **OMISSIS** --- in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Patrizia Sara Siciliano in data 26/03/2007, rep. n. 10.419, racc. n. 3.890, registrato a Perugia il 27/03/2007 al n. 1767. ~~Denuncia n. 78 vol.~~

1131, presentata a Perugia il 13/04/2007 non ancora trascritta. Accettazione tacita di eredità trascritta a Terni il 04/06/2009 al n. 4414 del R.P.

- 4) Con atto di compravendita del **23/11/2015** a rogito della D.ssa Patrizia Sara Siciliano Notaio in Marsciano, rep. n. 16.868, racc. n. 7.935, registrato a Perugia il 30/09/2015 al n. 23804 della serie 1T, trascritto a Terni il 01/12/2015 al n. 10606-10607 del R.G. e al n. 7810-7811 del R.P., i signori --- **OMISSIS** --- e --- **OMISSIS** --- vendono e trasferiscono congiuntamente per l'intero la piena proprietà dei beni 4, 5, 6, 7:
- a) la quota della piena proprietà pari a 2/12 a ciascuna delle signore --- **OMISSIS** ---, --- **OMISSIS** --- e --- **OMISSIS** ---a;
- b) la quota della piena proprietà pari a 3/12 a ciascuno dei signori --- **OMISSIS** --- e --- **OMISSIS** ---.

### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data odierna, in base alle informazioni assunte e da quanto visto e verificato durante gli accessi effettuati, i beni in esame risultano utilizzati esclusivamente dalla ditta fallita.

### **CONTROVERSIE**

In data 22/06/2023 il Condominio “Collina dei Ciliegi” Palazzina 1 – nella quale sono inseriti gli immobili 1F, 2F, 1T – deposita Ricorso per Decreto Ingiuntivo nei confronti del Sig. --- **OMISSIS** --- per un ammontare complessivo di € 5.258,96 per rate condominiali non corrisposte relative alla gestione ordinaria del periodo 01/10/2021-01/05/2023 e per spese ordinarie e straordinarie.

In data 29/06/2023 il Giudice di Pace di Todi autorizza la provvisoria esecuzione del decreto e ingiunge al Sig. --- **OMISSIS** --- il pagamento in favore del Condominio Ricorrente.

In data 29/04/2024 l'amministratore del predetto Condominio riepiloga nel dettaglio la posizione debitoria al Sig. --- **OMISSIS** --- invitandolo a regolarizzare a stretto giro di posta l'importo di € 4.603,02.

### **FORMALITA', VINCOLI, ONERI**

In base alle informazioni assunte e da quanto scaturito dall'aggiornamento effettuato sui beni in esame (*vedi allegati da 37 a 54, ispezioni*) risultano sussistere i seguenti gravami, vincoli od oneri giuridici.

**non opponibili all' acquirente che saranno cancellati con la procedura**

Sui beni 1F, 2F, 3F, 1T, 3T + b.c.n.c. CF, Marsciano, foglio 151, p.lle 1208 sub 1, 1209:

- Nota di trascrizione R.G. n. 8279, R.P. n. 6109, presentazione n. 1 del 21/03/2024: pubblico ufficiale Tribunale di Spoleto repertorio n. 299 del 20/02/2024. Atto esecutivo/cautelare – Verbale pignoramento immobili (*vedi allegato 51 trascrizione*).

Sui beni 1F, 2F, 3F

- Nota di iscrizione R.G. n. 9957, R.P. n. 1087, presentazione n. 1 del 01/06/2011: pubblico ufficiale Giudice di Pace di Arezzo repertorio n. 701 del 05/03/2024. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (*vedi allegato 47 iscrizione*).

**che rimangono carico dell'acquirente**

In base alle informazioni assunte non risultano sussistere formalità e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quanto successivamente descritto in INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 1) debiti non scaduti con il condominio nel periodo dal 01/01/2023 all'attualità.
- 2) costi per l'adeguamento catastale e urbanistico del bene F3.
- 3) costi relativi alla demolizione della piscina ed al ripristino dei luoghi.

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

**Aspetti urbanistici**

Dalle verifiche effettuate presso i preposti Uffici Comunali e reperita la Certificazione di Destinazione Urbanistica (*vedi allegati: 29 CDU rilasciato dal C. di Marsciano; 30 CDU rilasciato dal C. di San Venanzo*), risulta quanto segue:

Beni 1F, 2F, 3F

- Destinazione PRG **Zona "C1"**. Aree di nuovo sviluppo edilizio a medio bassa densità edilizia attuabili tramite piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Le zone C1 sono disciplinate dall'art. 24 delle NTA, Parte Operativa: Articolazione e classificazione degli ambiti di trasformazione ad uso prevalentemente residenziale; dall'art. 25 delle NTA, Parte Operativa: Disciplina delle sottozone C; dall'art. 26 delle NTA, Parte Operativa: Ambiti di attuazione; dall'art. 27 delle NTA, Parte Operativa: Parametri urbanistici ed ecologici delle sottozone C.
- **zona sismica** soggetto alle prescrizioni della legge 64 del 02/02/1974.
- zona interessata da "**RERU CONNETTIVITA' - UNITA' DI CONNESSIONE REGIONALI**", disciplinate dall'art. 62 delle NTA, Parte Strutturale: Disciplina della Rete Ecologica.

Beni 1T, 3T

- Destinazione PRG **Zona "VRe"** Aree di rispetto ecologico, disciplinate dall'art. 52 delle NTA, Parte Operativa: Disciplina delle Aree di rispetto.

- ambito di “**salvaguardia dei corsi d’acqua**”, soggetto alle disposizioni di cui all’art. 22, comma 6, delle N.T.A. Parte Strutturale del P.R.G. vigente;
- soggetto al **vincolo per la tutela paesaggistica** ai sensi dell’art. 142 c. 1, lett. c) di cui al D.Lgs. 42/2004.

#### Beni 4, 5, 6, 7

- I beni 4 e 5 ricadono parte in zona “**E**”, parte in zona “**E1**” aree boscate, parte in “**Zona di rispetto di corsi d’acqua e fiumi**”.
- I beni 6 e 7 ricadono in zone agricole di interesse secondario “**E**”.
- Tutti i beni ricadono in zona sottoposta a **vincolo idrogeologico**.

Le suddette zone sono normate dai seguenti articoli delle N.T.A: Zone E dall’art. 24; Zone E1 dall’art. 23; Zone di rispetto di corsi d’acqua e fiumi dall’art. 65.

#### **Autorizzazioni, agibilità, abitabilità**

Dagli accessi e verifiche effettuate presso gli uffici urbanistici e Sportello Unico per le Attività Produttive e l’Edilizia (SUAPE) del Comune di Marsciano risulta quanto segue:

#### Beni 1F, 2F

I beni risultano regolarmente autorizzati e agibili a seguito di:

- Concessione edilizia n. 1007/2002, protocollo n. 310, rilasciata dal Comune di Marsciano alla ditta costruttrice --- OMISSIS ---, il 07/06/2002 per la costruzione di due fabbricati residenziali (*vedi allegato 22 concessione edilizia*).
- Concessione edilizia n. 1538/2002, protocollo n. 21833, cartella n. 1007/2002, rilasciata dal Comune di Marsciano alla ditta costruttrice --- OMISSIS ---, il 07/11/2002 per variante in corso d’opera della precedente autorizzazione. (*vedi allegato 23 concessione edilizia*).
- Concessione edilizia n. 2177/2003, protocollo n. 14070, cartella n. 1007/2002, rilasciata dal Comune di Marsciano alla ditta costruttrice --- OMISSIS ---, il 21/10/2003 per variante in corso d’opera alle precedenti autorizzazione e variante (*vedi allegato 24 concessione edilizia*).
- Dichiarazione Inizio Attività pratica 2949/2004, cartella 1007/2002, depositata dalla ditta costruttrice il 14/04/2004 per esecuzione di opere interne in variante alle autorizzazioni e varianti precedenti (*vedi allegato 25 concessione edilizia*).
- Attestazione di agibilità n. 6-63/07 rilasciata dal Comune di Marsciano il 15/03/2007 (*vedi allegato 26 concessione edilizia*).

#### Bene 3F

Il bene risulta autorizzato a seguito di:

- **Sanatoria edilizia n. 614/1986**, protocollo n. 7946 rilasciata ai sensi della legge 47/1985 (*vedi allegato 27 condono edilizio*).
- **Concessione edilizia n. 1958/97**, protocollo n. 22052, rilasciata dal Comune di Marsciano il 19/11/1997 ai richiedenti --- OMISSIS ---Carlo, Taticchi Lina, --- OMISSIS ---, Spaccini  
M. Pia per ristrutturazione e cambio d'uso dell'annesso precedentemente condonato (*vedi allegato 28 concessione edilizia + documenti di progetto*).
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 614/1998**, protocollo 06/04/1998 rilasciata dal Comune di Marsciano il 06/04/1998 a --- OMISSIS ---Carlo per ampliamento annessi e cambio d'uso (*vedi allegato 27 concessione edilizia in sanatoria*).

Non risulta depositata la richiesta di certificazione di abitabilità/agibilità.

### Bene 3T

Nel bene 3T è ubicata una piscina natatoria di circa ml 9,5 x 4,5, con profondità dell'acqua pari a ml 1.20, realizzata nel 2016 in assenza di autorizzazioni.

## **INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

### **Organizzazione condominiale**

#### Accessori, pertinenze, millesimi, quote condominiali

I beni **1F**, **2F**, **1T** sono gli unici oggetto di gestione condominiale, risultando la palazzina nella quale sono compresi organizzata nel condominio denominato "COLLINA DEI CILIEGI", Palazzina 1, C.F. n. 94102710541, Via Enzo Tortora 1, 06055 Marsciano (Pg), dove tali beni vi vengono identificati come unità condominiale/interno 1-A/3. Le parti comuni condominiali sono identificate come b.c.n.c. al CF del Comune di Marsciano, foglio 151, p.lle 1208 sub 1 e 1209, risultano costituite da rampe di accesso e manovra ai box auto nel livello S1, aree scoperte comuni e spazi di transito pedonale, dall' androne di ingresso, dalle scale condominiali, dall' ascensore. Sono state rilevate le seguenti quote millesimali condominiali: 131,558/1000 per spese generali; 91,813/1000 per ascensore e scale; 90/1000 per acqua e addolcitore (parametro variabile in funzione del consumo d'acqua). Il riscaldamento è autonomo e pertanto i relativi costi non sono oggetto di ripartizione millesimale. Il bilancio preventivo della gestione ordinaria per il periodo 01/10/2023-30/09/2024 prevede a carico dell'unità condominiale/interno 1-A/3 in oggetto un totale pari ad € 1.381,74 da ripartire in 6 rate bimestrali da € 230,29 ciascuna (*vedi allegato 32 condono edilizio*).

#### Spese condominiali scadute non pagate

In data 22/06/2023 il Condominio “Collina dei Ciliegi” Palazzina 1 – nella quale sono inseriti gli immobili 1F, 2F, 1T – deposita Ricorso per Decreto Ingiuntivo nei confronti del Sig. --- OMISSIS --- (*vedi allegato 31 decreto ingiuntivo*) per un ammontare complessivo di € 5.258,96 per rate condominiali non corrisposte relative alla gestione ordinaria del periodo 01/10/2021-01/05/2023 e per spese ordinarie e straordinarie. In data 29/06/2023 il Giudice di Pace di Todi autorizza la provvisoria esecuzione del decreto e ingiunge al Sig. --- OMISSIS -- - il pagamento in favore del Condominio Ricorrente.

In data 29/04/2024 l'amministratore del predetto Condominio riepiloga nel dettaglio la posizione debitoria al Sig. --- OMISSIS --- invitandolo a regolarizzare a stretto giro di posta l'importo di € 4.603,02 (*vedi allegato 33 condono edilizio*).

### Spese condominiali scadute non pagate che rimangono a carico dell'acquirente

Dalla analisi della documentazione reperita presso l'Amministratore del Condominio il Sign. --- OMISSIS ---dal 01/10/2021 ad oggi risulta debitore di complessivi € 6.876,55 per mancati pagamenti relativi alla gestione ordinaria (€ 4.353,57) ed a spese straordinarie e di manutenzione (€ 2.522,98). Tali importi risultano maturati: a) € 4.273,82 per mancati pagamenti tra il 01/10/2021 e il 31/12/2022; b) € 2.602,72 per mancati pagamenti tra il 01/01/2023 e l'attualità da prevedere a carico dell'acquirente.

### Tabella 3 – Spese condominiali scadute non pagate

rate Gestione Ordinaria e spese deliberate non pagate, €	Totali	Periodo dal 01/10/2021 al 31/12/2022	periodo dal 01/01/2023 all'attualità <b>a carico dell'acquirente</b>
	a	b	c
Rate Gestione Ordinaria dal 01/10/2021 al 31/07/2024	4.353,57	1.867,90	2.483,66
Gestione Straordinaria Lastrico solare dal 01/10/2019 al 30/09/2022	363,86	363,86	
Gestione Straordinaria CPI e lastrico solare dal 01/10/2021 al 30/09/2022	1.692,98	1.692,98	
Gestione Straordinaria, altre spese, rata 3 01/06/2022	82,01	82,01	
Gestione Straordinaria, altre spese, rata 4 01/08/2022	267,07	267,07	
Manutenzioni, tinteggiatura scale 28/02/2024	117,06		117,06
<b>Totali</b>	<b>6.876,55</b>	<b>4.273,82</b>	<b>2.602,72</b>

Rimangono a carico dell'acquirente le spese condominiali scadute e non pagate dal 01/01//2023 all'attualità come riportate nella colonna c della Tabella 3, pari ad € 2.602,72.

### Opere abusive ed eventuale sanabilità

#### Bene 3F – parti in comune con proprietà di terzi

La regolarizzazione del bene 3F richiede: a) la dotazione di autonomi impianti idrici, elettrici e fognari attualmente in comune con il bene confinante; b) l'autorizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale attuale destinazione e distribuzione degli spazi interni;

c) il rilascio della certificazione di abitabilità/agibilità.

Bene 3F – costi a carico dell'acquirente

Tale regolarizzazione richiede costi a carico dell'acquirente stimati in € 9.500,00 per:  
a) lavori edili per la separazione degli impianti in comune e la realizzazione di impianti autonomi; b) costi tecnici di progettazione e amministrativi per gli adempimenti urbanistici e catastali.

Piscina natatoria ubicata nel Bene 3T

La piscina è stata realizzata nel 2016 priva di autorizzazione. L'opera, ai sensi della normativa edilizia vigente all'epoca della sua realizzazione (Legge Regionale n. 1/2015 Testo unico Governo del Territorio; Regolamento Regionale n. 2/2015 recante le relative norme attuative), era classificabile come edilizia libera. La normativa attualmente vigente esclude la realizzazione/sanabilità di opere simili, in quanto:

- 1) L'art. 21, comma 4, lettera i del R.R. n. 5/2023 entrato in vigore il 20/07/2023 (parzialmente modificativo del R.R. n. 2/2015), prevede la concessione dell'autorizzazione urbanistica per opere simili solo nel caso in cui l'opera risulti ricadere in ambito residenziale come indicato all'95 Regolamento Regionale 2/2015.
- 2) Il vigente PRG del Comune di Marsciano definisce l'area corrispondente al bene **3T** come **Zona "VRe"**, ovvero come "aree di rispetto ecologico disciplinate dall'art. 52 delle NTA, Parte Operativa: Disciplina delle Aree di rispetto". Tali aree sono assoggettate al vincolo della inedificabilità assoluta e non sono considerate residenziali ai sensi dell'art.95 del R.R. 2/2015, ma spazi che fungono da filtri ecologici ed ambientali con il compito di instaurare i necessari equilibri urbanistici e ambientali.
- 3) L'area è inoltre soggetta al vincolo per la tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1, lett. c) di cui al D.Lgs. 42/2004.

In relazione a quanto sopra la piscina rappresenta un abuso edilizio e ambientale non sanabile. Ciò pone a carico dell'acquirente la rimozione dell'opera ed il ripristino dello stato dei luoghi

Piscina natatoria ubicata nel Bene 3T – costi a carico dell'acquirente

Costi stimati per rimozione della piscina, trasporto a rifiuto dei materiali, ripristino dello stato dei luoghi mediante rinterri e livellamenti, spese tecniche e amministrative: € 9.500,00.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

A seguito di quanto fin qui descritto, verificato che i beni in esame di fatto costituiscono tre distinti gruppi indipendenti tra loro, ciascuno significativamente distante

dagli altri, dotato di specifica autonoma natura, funzionalità e accesso, indica la **formazione di tre distinti lotti** di beni immobili di seguito descritti come:

- **Lotto 1**, costituito dai beni 1F, 2F, 1T e dai proporzionali diritti sui beni comuni.
- **Lotto 2**, costituito dai beni 3F, 3T.
- **Lotto 3**, costituito dai beni 4, 5, 6, 7.

### **CRITERIO DI STIMA**

Tutti gli importi seguenti si intendono al netto dell'iva e degli oneri di Legge.

Il sottoscritto ritiene opportuno, vista la natura dell'incarico ricevuto, applicare per i beni in oggetto il metodo di stima sintetico comparativo, stabilendo il valore unitario di ciascuna porzione omogenea di unità immobiliare in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili, utilizzando il parametro tecnico del mq per gli edifici e le relative pertinenze. La consistenza degli edifici urbani e residenziali viene determinata come "superficie commerciale", ottenuta applicando adeguati coefficienti alla "superficie catastale" come previsto dal D.P.R. n° 138/98.

Si evidenzia che i beni in oggetto sono stati valutati: - nell'attuale stato di fatto e di diritto; - comprensivi di pertinenze, accessioni, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, patti a favore e contro, valori delle aree di sedime dei fabbricati, diritti proporzionali sulle parti condominiali comuni.

Si è tenuto nel debito conto: - di come l'appetibilità commerciale per beni 3F e 3T possa essere espressa dalla sola proprietà della p.lla 582 confinante; - la difficoltà della vendita per quota e non dell'intero dei beni 4, 5, 6, 7.

Si è proceduto: ad effettuare alcune misurazioni di verifica dei beni; ad assumere informazioni presso operatori immobiliari, tecnici, mediatori ed esperti nella zona, i Comuni di Marsciano e San Venanzo, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate di Perugia, la Borsa Immobiliare presso la CCIAA di Perugia, i valori agricoli medi pubblicati dalla Regione Umbria, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale; ad eseguire i necessari conteggi estimativi.

Nella determinazione dei prezzi unitari e dei coefficienti commerciali sono state apportate le opportune correzioni in funzione della mancanza: - di assicurazione per vizi occulti; - della certificazione energetica degli impianti termici ed elettrici; - dell'Attestato di Prestazione Energetica, tenendo in debito conto:

- tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza e della loro regolarità e completezza amministrativa;
- lo stato libero;

- le condizioni generali, d' uso e manutenzione;
- le condizioni di vetustà delle strutture, degli impianti e di quant' altro compreso nei beni.

Ai valori di stima vengono sottratti gli oneri che non verranno cancellati dalla procedura e che rimarranno a carico dell'acquirente come riportato in INFORMAZIONE PER L'ACQUIRENTE:

1. € 2.602,72 per spese condominiali (beni 1F, 2F), scadute non pagate, maturate nel periodo 01/01/2023 – attualità.
2. € 9.500,00: in relazione al bene 3F per adeguamento impianti, aggiornamenti catastali, rilascio di concessione in sanatoria su modifiche interne, certificazione di abitabilità; in relazione al bene 3T per rimozione piscina e ripristino dei luoghi.

### **VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI**

#### **Valore di mercato dei beni immobili – Lotto 1 – Beni 1f, 2F, 1T**

beni	appartamento e pertinenze	foglio	p.lla	sub	mq catastali	coeff.	mq comm.li
1F	PT, appartamento, sup. coperta	151	1208	13	110	100%	110,13
1F	S1, cantina/fondo	151	1208	13	23	35%	7,91
2F	S1, box auto	151	1208	5	24	35%	8,40
1T	PT, corte esclusiva	151	1210		254	2%	5,08
1T	PT, lastrico di proprietà	151	1210		81	30%	24,43
1T	PT, veranda (ubicata nel lastrico)	151	1210		20	15%	3,00
<b>superficie commerciale, mq</b>							<b>159</b>
valore commerciale unitario, €/mq							980,00
<b>valore commerciale totale, €</b>							<b>155.771,91</b>
<b>spese condominiali insolute a carico dell'acquirente</b>							<b>2.602,72</b>
<b>Valore commerciale, €</b>							<b>153.169,19</b>
<b>Valore che si arrotonda in €</b>							<b>153.000,00</b>

#### **Valore di mercato dei beni immobili – Lotto 2 – Beni 3F, 3T**

beni	appartamento e pertinenze	foglio	p.lla	sub	mq catastali	coeff.	mq comm.li
3F	PT, rustico	152	858		26	100%	26,00
3T	PT, corte esclusiva mq 660	20%	152	858	132	2%	2,64
		80%			528	10%	52,80
<b>superficie commerciale, mq</b>							<b>81</b>
valore commerciale unitario, €/mq							370,00
<b>valore commerciale totale, €</b>							<b>30.132,80</b>
<b>spese e costi per adeguamenti impianti, amministrativi, catastali a carico dell'acquirente</b>							<b>9.500,00</b>
<b>Valore commerciale, €</b>							<b>20.632,80</b>
<b>Valore che si arrotonda in €</b>							<b>21.000,00</b>

**Valore di mercato dei beni immobili – Lotto 3 – Beni 4, 5, 6, 7**

beni	terreni agricoli	foglio	p.lla	porzione	mq	€/mq	€
4	oliveto	54	131		1.750	1,20	2.100,00
	seminativo arborato con vigneto				3.420	0,75	2.565,00
5	bosco misto	54	132		2.230	2,20	4.906,00
6, 7	seminativo arborato con vigneto	54	134	AA, AB	1.080	0,75	810,00
	seminativo e tare			AA, AB	1.950	0,60	1.170,00
<b>totali</b>					<b>10.430</b>		<b>11.551,00</b>
<b>valore commerciale della quota di proprietà spettante a --- OMISSIS --- (3/12 = ¼), €</b>						<b>1/4</b>	<b>2.887,75</b>
<b>Valore che si arrotonda in €</b>							<b>3.000,00</b>

*segue documentazione fotografica*

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – beni 1F, 2F, 1T, ingressi pedonali e carrabili alla palazzina condominiale da Via Enzo Tortora



Foto 2 – bene 1F, androne di ingresso e scala condominiale. A dx ingresso all'appartamento



Foto 3 – bene 1F appartamento, zona giorno, in fondo a sx la porta di ingresso



Foto 4 – bene 1F appartamento, soggiorno, a dx la cucina

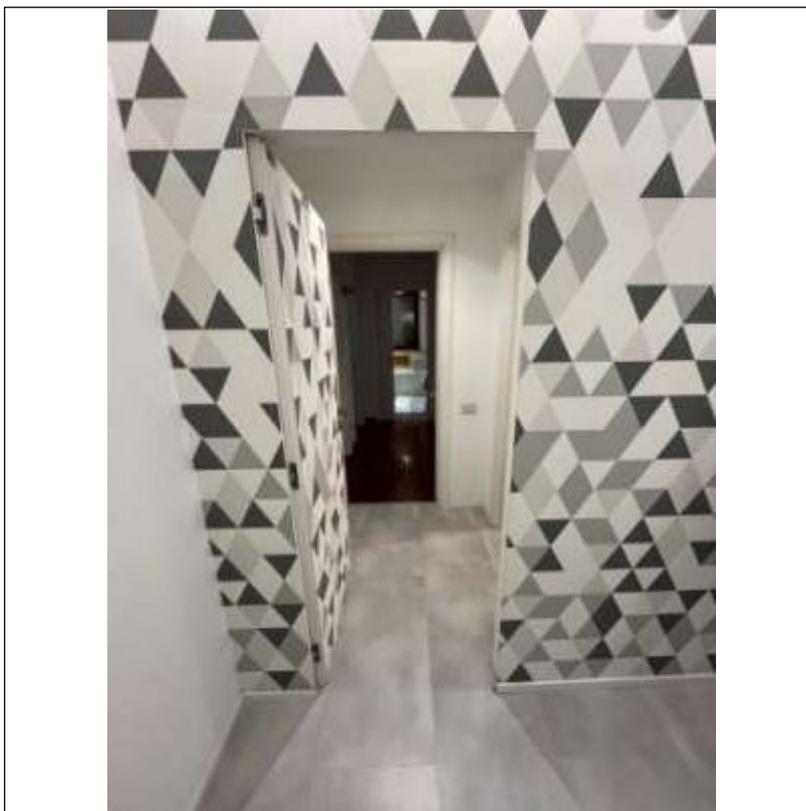


Foto 5 – bene 1F appartamento, accesso alla zona notte

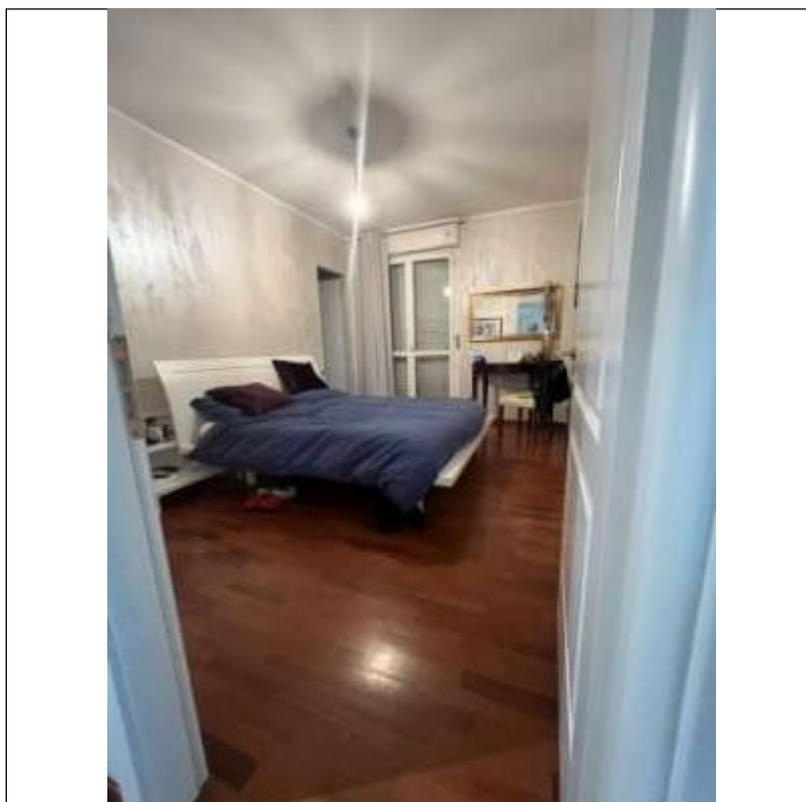


Foto 6 – bene 1F appartamento, camera 1

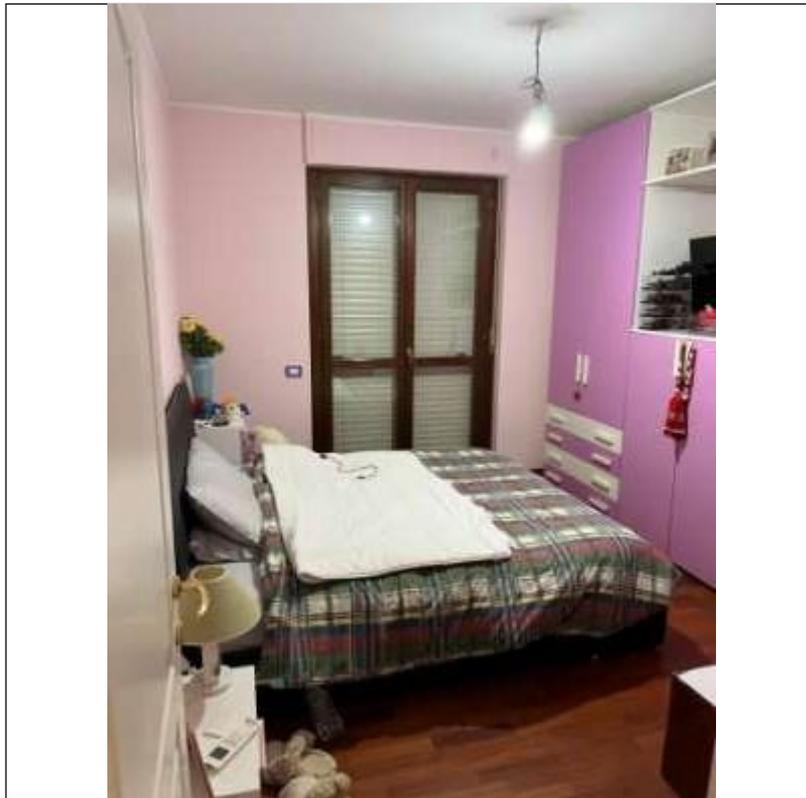


Foto 7 – bene 1F appartamento, camera 2

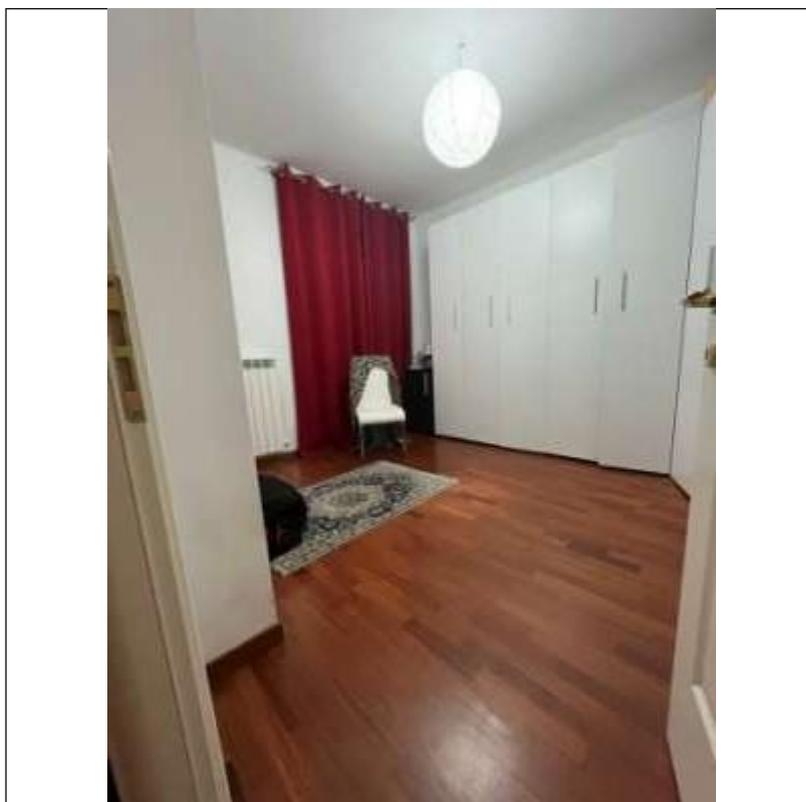


Foto 8 – bene 1F appartamento, camera 3

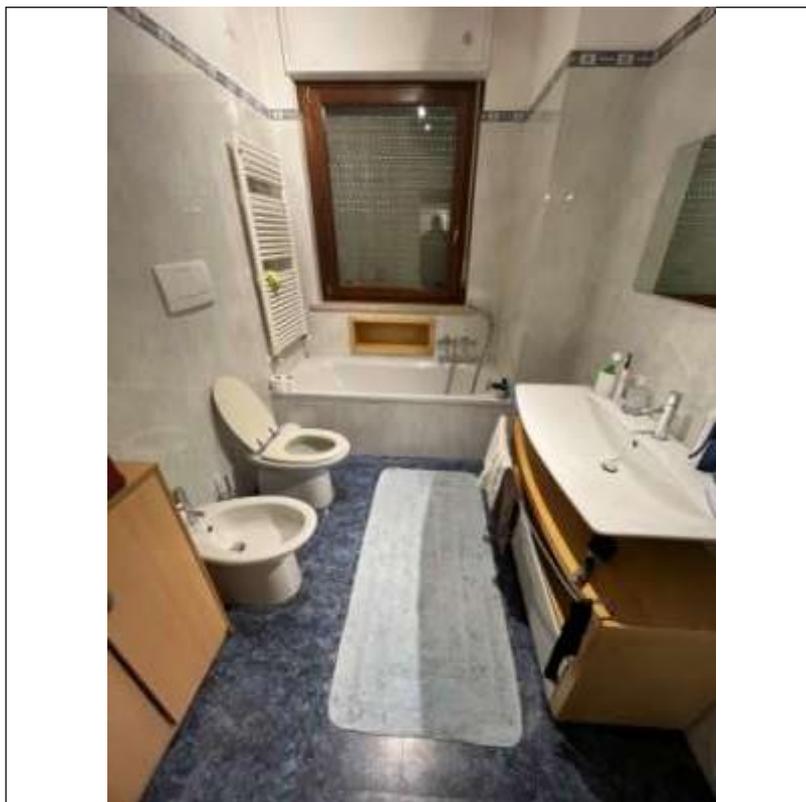


Foto 9 – bene 1F appartamento, bagno 1



Foto 10 – bene 1F appartamento, bagno 2



Foto 11 – bene 1F appartamento, dettaglio infissi



Foto 12 – bene 1F appartamento, da corte esclusiva verso palazzina condominiale



Foto 13 – bene 1F appartamento, caldaia riscaldamento autonomo all'esterno

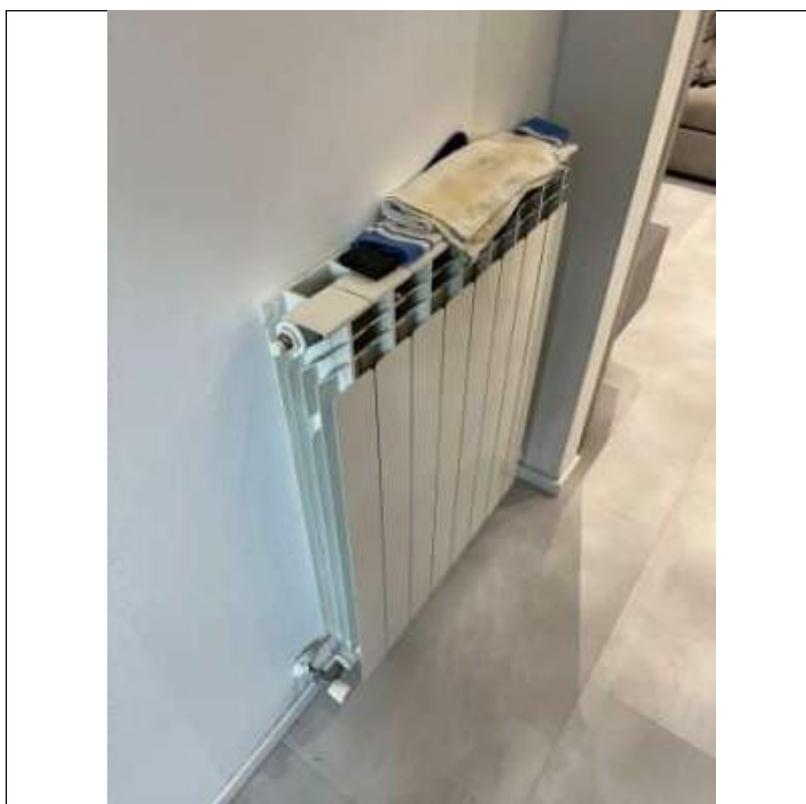


Foto 14 – bene 1F appartamento, radiatori impianto di riscaldamento autonomo



Foto 15 – area di manovra al piano S1, accesso al box auto (bene 2F) e alla cantina (bene 1F)

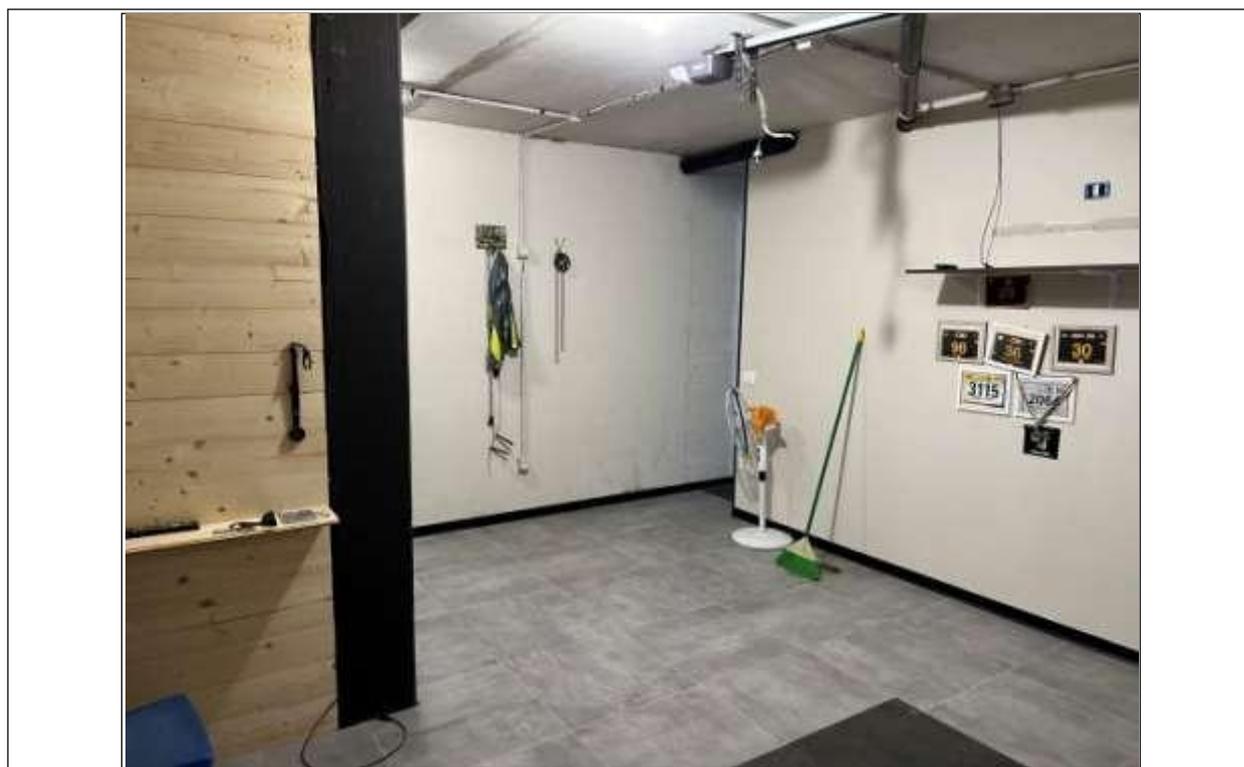


Foto 16 – bene 2F, box auto, in fondo a dx passaggio verso cantina



Foto 17 – bene 1F cantina

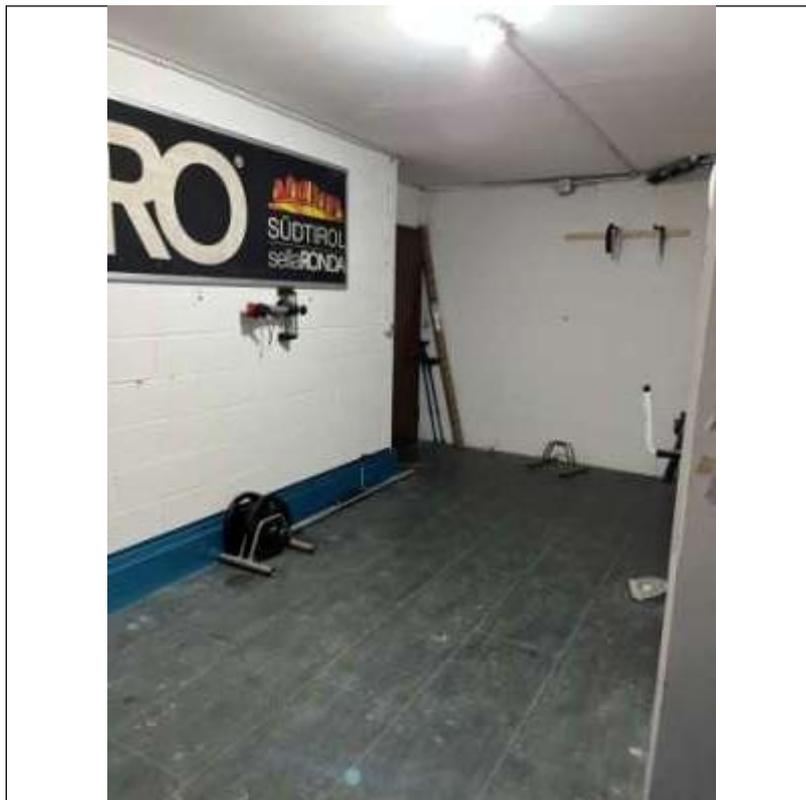


Foto 18 – bene 1F cantina, in fondo a sx passaggio verso box auto

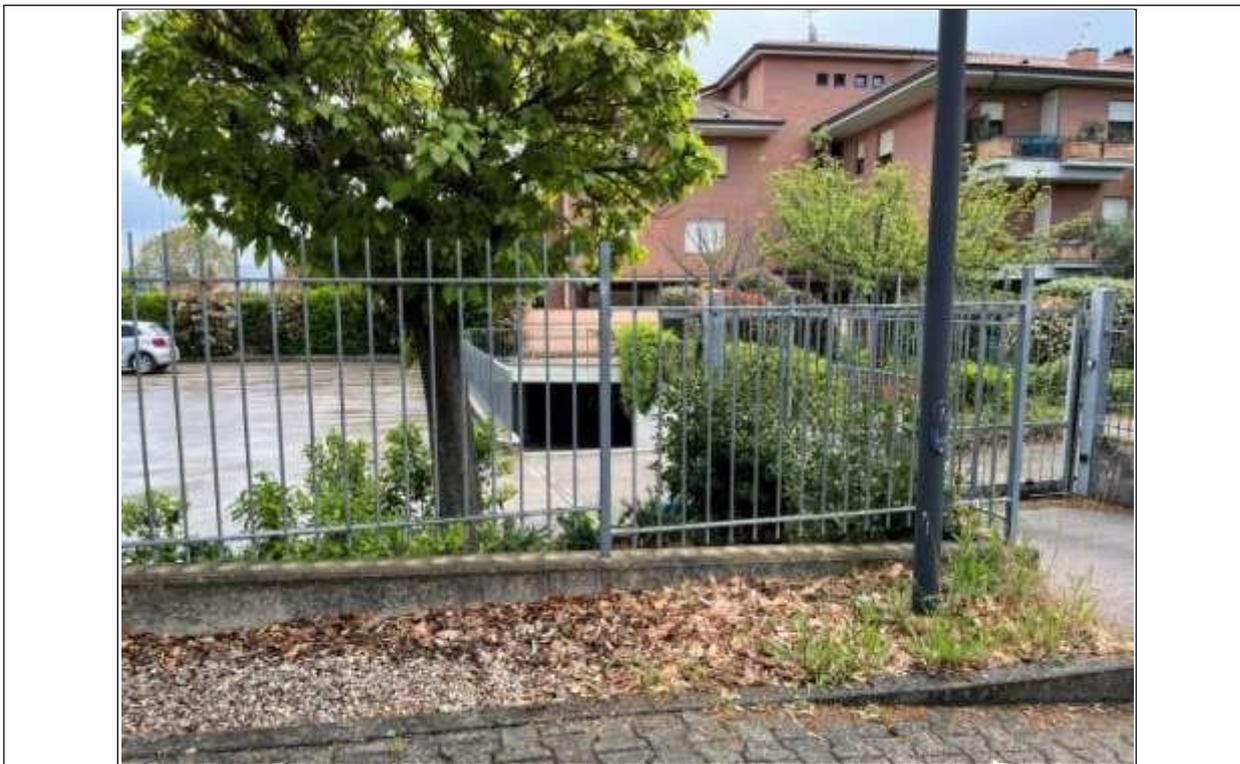


Foto 19 – cancellata che percorre l'intero perimetro della superficie condominiale



Foto 20 – cancello di ingresso al terreno urbano (bene 3T), al rustico (bene 3F), alla piscina



Foto 21- bene 3F rustico confinante con terzi, terreno 3T, piscina abusiva non sanabile



Foto 22 – bene 3F rustico, superficie del soggiorno sconfinata verso terzi

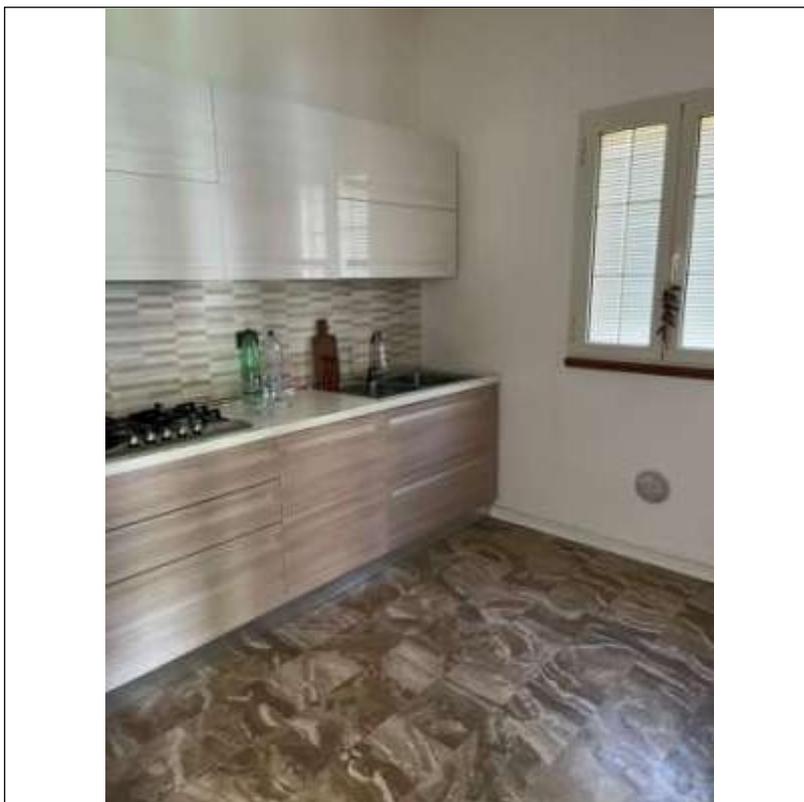


Foto 23 – bene 3F, cucina

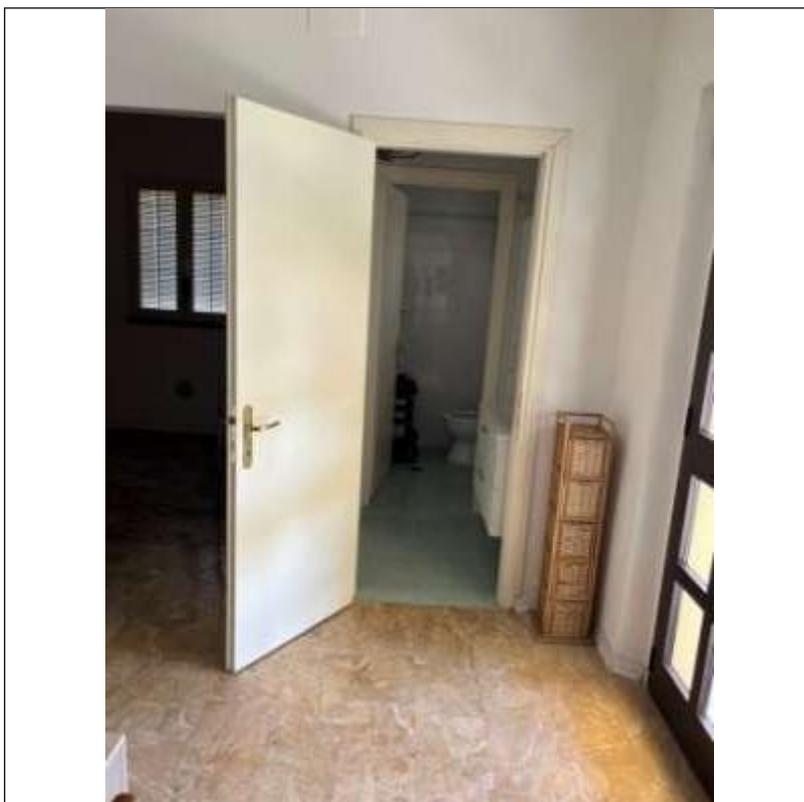


Foto 24 – bene 3F, bagno e antibagno



Foto 25 – bene 4, terreno agricolo con vigneto incolto, da Nord verso Sud

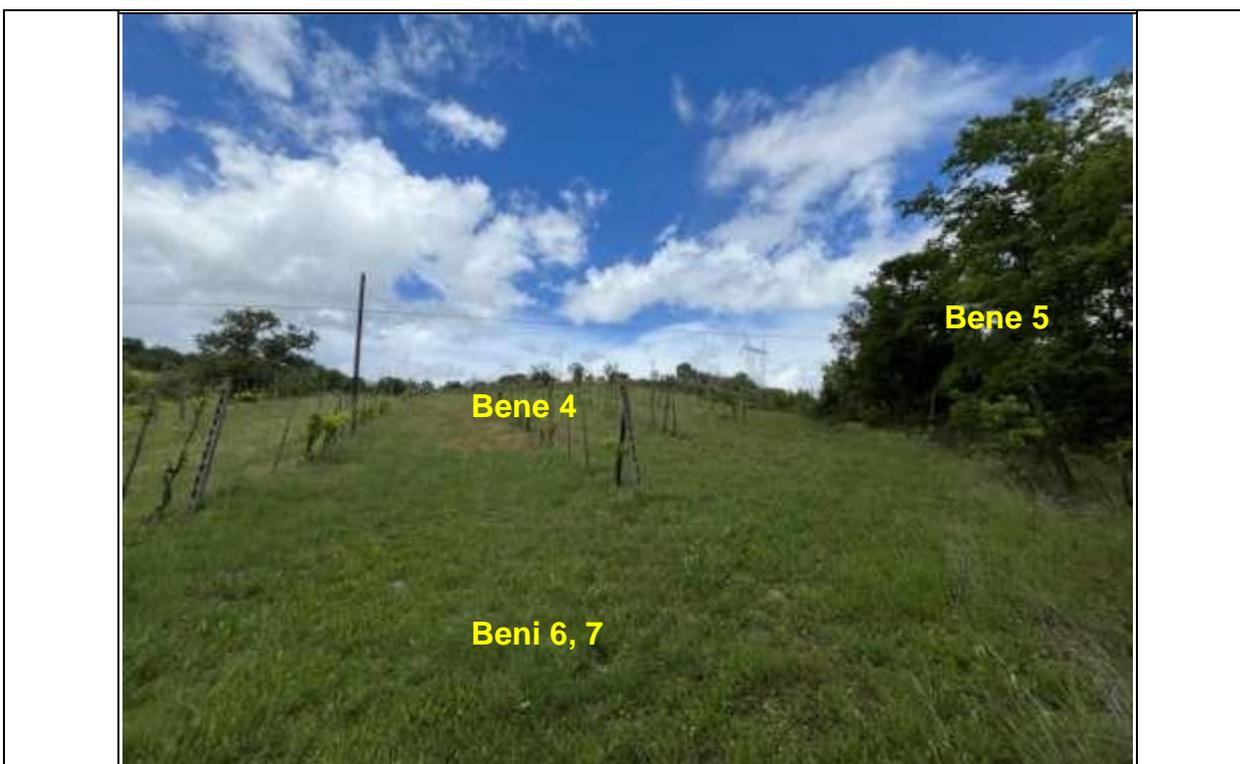


Foto 26 – beni 4, 5, 6, 7, terreni agricoli con seminativi arborati, bosco, da Sud verso Nord



Foto 27 – beni, 6, 7, terreni agricoli, seminativi incolti



Foto 28– bene 4, seminativo arborato con vigneto, da Nord verso Sud

*Segue allegati*

## **ALLEGATI**

\* \* \*

Tanto era dovuto in ossequi dell' incarico ricevuto

Perugia, 18 luglio 2024

Il perito estimatore Dr. Agr. Paolo Carucci