

**STUDIO TECNICO DR. MAURIZIO REFRIGERI**  
**AGRONOMO - GEOMETRA**  
CORSO CAVOUR, 20 - 06121 PERUGIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
IL 30 MAG. 2012  
ASSISTENTE GIUDIZIARIO

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

nelle Esecuzioni Immobiliari riunite n. 336/01 e 117/04 R.G. Es.

promosse da :

**UNICREDITO GESTIONE CREDITI S.P.A.**

Avv. Claudia Cerasa

**M.P.S. GESTIONE CREDITI S.P.A. (GIÀ BANCA TOSCANA S.P.A.)**

Avv. Luca Tamburelli

contro

~~\_\_\_\_\_~~

contumaci

\*\*\*\*\*

ASTALEGALE.NET

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

**DR. UMBERTO RANA,**

il sottoscritto Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, veniva nominato C.T.U. nelle Esecuzioni Immobiliari riunite in oggetto, in sostituzione dei C.T.U. Dr. Agr. Ferdinando Desantis e Dr. Ing. Leonardo Aspromonti, che già hanno redatto i propri elaborati peritali nelle procedure di cui sopra.

A seguito di deposito del primo elaborato peritale preliminare, avvenuto in data 29/11/10, avendo segnalato che:

- una mera individuazione catastale ed una descrizione dei beni, desunta da quanto rilevato dai precedenti C.T.U. alcuni anni orsono, sarebbe risultata sicuramente fuorviante e non rispondente allo stato attuale;
- un nuovo incarico avrebbe necessariamente dovuto prevedere l'aggiornamento tecnico, estimativo ed ipocatastale esteso a tutti i beni pignorati così da poter



Nel frattempo il Servizio di Stato Civile e Demografico del Comune di Foligno rilasciava il certificato di morte di [REDACTED] il cui decesso è avvenuto in data 29/12/09 in Foligno (All. n. 2 - certificato di morte [REDACTED]).

Dalla visura eseguita presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare risultava che al 17/05/2012 non era stata ancora trascritta la dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]

In data 4/10/11 veniva inviata formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi per la verifica della regolarità urbanistica degli edifici oggetto di pignoramento (All. n. 3 - richiesta accesso atti).

Nei giorni successivi lo scrivente effettuava l'accesso visionando la documentazione messa a disposizione dal SUE di Foligno.

Tenuto inoltre conto che risultava da tempo scaduto il CDU presente in atti si provvedeva a richiederne uno aggiornato, depositando apposita richiesta (All. n. 4 - richiesta nuovo CDU).

In data 9/11/11 veniva ritirato il nuovo CDU (All. n. 5 - C.D.U. aggiornato).

Intanto, con lettera raccomandata A/R del 16/09/11, gli Esecutati erano stati convocati per un sopralluogo presso tutti i beni, fissato per il giorno 30/09/11 (All. n. 6 - convocazione sopralluogo).

In tale data veniva effettuata una verifica generalizzata sullo stato dei beni sottoposti a pignoramento, con particolare riferimento alle porzioni in corso di ristrutturazione poste nell'abitato di Ravignano, nonché della porzione di edificio ex colonico e limitrofi annessi, siti in Vocabolo La Fonte.

Il sopralluogo avveniva alla presenza degli Esecutati Signori [REDACTED] e [REDACTED], essendo nel frattempo deceduta la Sig.ra [REDACTED], madre di [REDACTED].

Rimaneva da accertare lo stato di avanzamento dei lavori di consolidamento e miglioramento sismico delle porzioni abitative site nel borgo di Ravignano; a tal proposito la sorella dell'Esecutata, Sig.ra [REDACTED], forniva i recapiti del Presidente del Consorzio "Ravignano 3" in cui sono inserite le porzioni oggetto di esecuzione.

Veniva pertanto inviata via e-mail in data 29/12/11 al Presidente Avv. Silvia Mazzocchio una richiesta di notizie ed informazioni relative allo stato della pratica ed al nome del Progettista incaricato (**All. n. 7 - richiesta informazioni Consorzio "Ravignano 3"**).

Nonostante successivi solleciti via e-mail, non avendo ricevuto nei mesi successivi alcun riscontro la richiesta veniva reiterata a mezzo lettera raccomandata in data 12/03 u.s. (**All. n. 8 - nuova richiesta Consorzio "Ravignano 3"**).

In data 15/03/12 l'Avv. Silvia Mazzocchio inviava via fax una comunicazione contenente l'aggiornamento richiesto ed i recapiti dei nuovi Tecnici incaricati dal Consorzio (**All. n. 9 - risposta Avv. Silvia Mazzocchio**).

Infine venivano effettuati gli aggiornamenti dei gravami a carico degli Esecutati.

Le visure sui soggetti [REDACTED] e [REDACTED] risultavano negative (ovvero assenza di nuove formalità nel periodo successivo al 10/02/06); a carico di [REDACTED] veniva invece rilevata la presenza di una nuova formalità, di cui si dirà nell'ultimo capitolo.

Non si è al momento provveduto ad eventuale revisione ed aggiornamento dei valori di stima, poiché non richiesto dal quesito assegnato.

In definitiva lo scrivente riporta il lavoro svolto nella seguente

### **RELAZIONE PERITALE**

che si articola come qui di seguito:

- 1) **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI DI SICURA PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI DA PORRE IN VENDITA.**
- 2) **CONSIDERAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI SITI IN VOCABOLO LA FONTE.**
- 3) **CONSISTENZE E RIPARTO ATTUALE.**
- 4) **FORMAZIONE DEI LOTTI E PREDISPOSIZIONE DELLA BOZZA DELLA ORDINANZA DI VENDITA.**
- 5) **AGGIORNAMENTO DEI GRAVAMI A CARICO DEGLI ESECUTATI.**

\*\*\*\*\*

- 1) **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI DI SICURA PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI DA PORRE IN VENDITA:**

Il precedente CTU Dr. Ferdinando Desantis aveva suddiviso tutti i beni sottoposti a pignoramento in n. 7 lotti da destinare alla vendita giudiziaria.

Per motivi di chiarezza e praticità essi vengono riportati, con la loro identificazione catastale attuale, nella allegata tabella riepilogativa, in cui è indicato anche il lotto in cui sono stati inseriti dal precedente CTU (All. n. 10 - Tabella n. 1 - riepilogo generale dei beni pignorati).

**Quanto alle provenienze:**

**A - PROVENIENZA DEI BENI NN. ORD. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19:**

Sono pervenuti a ~~XXXXXXXXXX~~ in forza di atto di divisione Notaio Camillo Petrucci, repertorio 36.136 del 30 ottobre, già allegato in copia conforme alla presente relazione (vedi allegato n. 1). Vi è comunque una piccola difformità nell'indicazione riportata nell'atto della superficie catastale dei beni assegnati in divisione di cui è opportuno in questa sede trattare diffusamente. I beni oggetto di

divisione provenivano dalla successione testamentaria del defunto Sig.   
 fu , deceduto a Foligno il . La superficie complessiva  
di detti beni, rientranti nelle partite n. 10080 e 16364 del Catasto Terreni di Foligno,  
era pari ad **Ha 7.30.60** (di cui Ha 6.87.20 afferenti alla partita 16364 ed Ha 0.43.40  
alla partita 10080, corrispondenti questi ultimi alla sola particella n. 74 del foglio n.  
71).

Con la predetta divisione vennero suddivisi sia i terreni che i fabbricati.

In particolare i fabbricati vennero dotati di corte comune alle Condividenti,  
suddividendoli in porzioni ad uso esclusivo, in alcuni casi aventi accesso da piccole  
porzioni ad uso comune.

Esaminando le vecchie schede di partita (vedi allegato 9 CTU Desantis) si ricava  
che la superficie dei terreni assegnati in proprietà esclusiva alle due sorelle è pari a:

- **Ha 3.49.65** nel caso di  (di cui Ha 3.33.85 per beni ex partita  
16364 ed Ha 0.15.80 per beni ex partita 10080);
- **Ha 3.71.15** nel caso di  (di cui Ha 3.43.55 per beni ex partita  
16364 ed Ha 0.27.60 per beni ex partita 10080);

**Rimanevano di proprietà comune i sedimi e le corti degli edifici (ex colonico ed  
annessi attigui) estesi su di una superficie catastale complessiva pari ad **Ha 0.09.80**,**  
corrispondenti alla particella n. 50 del foglio 71 (Ha 0.08.00) ed alla particella n. 150  
del foglio 72 (Ha 0.01.80).

**Erroneamente invece nell'atto di divisione del 1965 la superficie dei terreni  
assegnati a  viene posta pari ad **Ha 3.34.72**, inferiore di **Ha  
0.14.93** rispetto a quella effettivamente assegnata ed indicata nella relativa scheda di  
partita catastale.**

La superficie catastale attuale delle particelle di terreno corrispondenti ai beni ricevuti con l'atto di divisione predetto è pari ad Ha 3.49.18, inferiore quindi di mq 47.

Ciò si spiega poiché tre piccole particelle (la n. 344 (ex 50/b) di mq 28, la n. 742 (ex 67) di mq 14 e la n. 347 (ex 67/c) di mq 5, oggi tutte fuse nella particella n. 344 del foglio n. 71, costituiscono area di ente urbano poiché rappresentano il sedime dell'ampliamento dell'edificio abitativo e quindi non risultano più censite come terreno agricolo.

Vi sono comunque alcune problematiche relative alle porzioni di edificio insistenti su dette aree, di cui si dirà nel capitolo successivo.

Detti beni quindi sono di piena proprietà di [redacted] (e Suoi Eredi a seguito del decesso avvenuto in data 29/12/09).

Vi è tuttavia di rimarcare che il Creditore procedente, con riferimento alla porzione di edificio di cui il subalterno 3 della particella 50 del foglio 71 (porzione "vecchia" dell'edificio abitativo) HA SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO IL SOLO DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ PER 1/2 mentre la Sig.ra [redacted] era titolare del diritto di piena proprietà su detta porzione, benché non correttamente intestata in atti catastali.

Ciò costituisce ovviamente a parere dello scrivente un pesante ostacolo alla vendita giudiziaria, come già segnalato dal precedente CTU Dr. Desantis (peraltro nel frattempo la Sig.ra [redacted] è deceduta) poiché colpisce diritti di proprietà parziali ed omette di colpire l'usufrutto, rendendo il bene non appetibile, anche in ragione della indifferenziazione delle due porzioni, oggi strettamente complementari.

**B - PROVENIENZA DEI BENI NN. ORD. 12, 15, 44 E 45:**

Sono pervenuti a [redacted] in forza di **tre distinti atti di acquisto**, tutti a rogito Notaio Camillo Petrucci, repertori 36143, 56283 e 77530, dalle Sig.re [redacted] o [redacted] e [redacted] in [redacted]. Risultano pertanto tutti di piena proprietà di [redacted].

**C - PROVENIENZA DEI BENI NN. ORD. 42, 43, 47:**

Sono pervenuti a [redacted] in forza di **dichiarazione di successione in morte** di [redacted], deceduto a Foligno il [redacted]. Essendo nel frattempo deceduta anche [redacted] i beni predetti risulterebbero **tutti di piena proprietà di [redacted]**, in quanto al 17/05/12 non era stata trascritta la relativa dichiarazione di successione.

**D - PROVENIENZA DI BENI DI CUI AI N. ORD. 22, 23, 30, 31, 34, 35, 36, 38 E 41:**

Sono pervenuti a [redacted] in forza di **dichiarazione di successione in morte della madre [redacted]** deceduta a Foligno il [redacted]. Vi è tuttavia da precisare che le eredi della defunta ovvero le figlie [redacted] e [redacted] hanno presentato ben **tre dichiarazioni di successione diverse e precisamente**: la n. 45/511 del 27/05/96; la n. 73/512 del 7/05/96 e la n. 87/535 del 22/06/99. Limitandosi ad esaminare i soli beni sottoposti a pignoramento si può precisare che essi pervennero a [redacted] in forza di diversi atti, sia per divisione che per acquisti negli anni 1985 e 1989. Tuttavia un terreno boscato, ovvero **la particella n. 124 del foglio n. 72, rimase in comproprietà delle sorelle [redacted] e [redacted]**. Pertanto al momento del decesso della Sig.ra [redacted] è caduta in successione la proprietà di 1/2; a sua volta la particella n. 124 ha dato origine alle particelle nn. 229 e 230; quest'ultima è stata assegnata in successione all'Esecutata [redacted], alla quale tuttavia poteva essere

**trasferito solo il diritto di 1/2 della piena proprietà. Vi è inoltre da segnalare che le particelle 105 e 250 (ex 135) del foglio 72 erano state acquistate nell'anno 1989 dai coniugi [REDACTED] - [REDACTED] e pertanto dovevano essere inserite nelle dichiarazioni di successione di entrambi i genitori dell'Esecutata. Invece compaiono solo in quella presentata in morte di [REDACTED], in cui è stato indicato correttamente come spettante alla De cuius il diritto di 1/2 della piena proprietà. In questo caso quindi vi sarebbe da integrare la dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] per la perfetta continuità delle provenienze ed intestazione catastale.**

**E - PROVENIENZA DEI BENI DI CUI AI N. ORD. 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 37, 39, 40, 46, 48, 49, 50 E 51:**

Sono stati oggetto di dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED]. Per detti beni esistono le maggiori problematiche relative alla provenienza immobiliare, come si è già avuto modo di segnalare diffusamente nella precedente CTU redatta dallo scrivente. Infatti al momento del suo decesso, avvenuto in [REDACTED] il [REDACTED], il Sig. [REDACTED] non risultava proprietario di beni in forza di atti trascritti. Anche la successiva trascrizione della denuncia di successione intestata, risalente al giugno 1999, non è stata preceduta da formalità che sancissero l'acquisizione da parte del Sig. [REDACTED] [REDACTED] di diritti di proprietà sui beni di cui le eredità relitte di [REDACTED] [REDACTED] (padre di [REDACTED]) e [REDACTED] (zio di [REDACTED]).

La divisione dei predetti beni era stata infatti oggetto di una causa civile (n. 3096/73) conclusasi con sentenza di primo grado del 1986 (nell'ambito della quale era stata svolta nell'anno 1977 la consulenza d'ufficio dell'Ing. Sebastiano Coletti) nonché di successivo giudizio d'appello (n. 411/86), con relativa sentenza n. 144 del

1996 che aveva ribadito quanto sancito dalla sentenza di primo grado. La sentenza d'appello del 1996, al momento della trascrizione della dichiarazione di successione intestata, ovvero all'anno 1999, non era ancora stata trascritta.

**A TUTT'OGGI SI EVIDENZIA CHE DETTA SENTENZA NON RISULTA TRASCRITTA, IN QUANTO ESISTONO TUTTORA DIFFICOLTÀ PER L'UFFICIO NEL RICONOSCERE LA CORRISPONDENZA TRA LE PARTICELLE FRAZIONATE E LE PORZIONI ASSEGNATE CON LA DIVISIONE GIUDIZIARIA.**

Inoltre sono stati indicati nella predetta dichiarazione di successione alcuni beni che non erano stati assegnati al de cuius dalle sentenze già richiamate poiché evidentemente non goduti dal Sig. ██████████. Infatti le sentenze avevano recepito appieno quanto indicato nella C.T.U. redatta dall'Ing. Coletti, il quale aveva semplicemente "fotografato" lo stato di fatto, assegnando ai Condividenti i beni che essi già godevano, per esserseli assegnati di fatto (con scrittura privata del 1969). In ogni caso, fino a che non verranno trascritte le sentenze già citate e sanata la mancanza di provenienza immobiliare, il problema della mancata continuità storica sussiste per tutti i beni provenienti dalle eredità relitte dei Sig.ri ██████████ ed ██████████, quindi per tutti i beni raggruppati in questa "provenienza". E' chiaro tuttavia che appare particolarmente grave che siano stati inseriti nella dichiarazione di successione di ██████████ Giovanni ██████████ alcuni beni che erano stati oggetto di assegnazione ad altri Condividenti e non al De cuius. Quindi, in definitiva, benché molti dei beni sopra elencati saranno trasferiti definitivamente a ██████████ a seguito di trascrizione di sentenze di primo e secondo grado, nell'ambito della divisione giudiziaria, tra i fratelli ██████████, dei beni di proprietà del padre ██████████ e dello zio ██████████

██████████ a tutt'oggi essi non sono ancora pervenuti definitivamente al De cuius e pertanto non possono essere considerati di proprietà dell'Esecutata solo in forza di dichiarazione di successione.

\* \* \* \* \*

In definitiva, per poter rispondere compiutamente ai quesiti posti, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione dei lotti di tutti i beni rientranti nelle provenienze immobiliari di cui alle lettere A, B, C e D, pur con alcune precisazioni e riserve circa l'effettiva vendibilità dei beni.

Quanto poi all'ultima provenienza immobiliare (lettera E), è possibile identificare i beni che saranno definitivamente assegnati al padre dell'Esecutata, una volta trascritte le sentenze della divisione giudiziaria, e che quindi potranno essere trasferiti all'Esecutata stessa in forza di successione intestata.

Riguardo ai beni di cui questa ultima provenienza, si procederà quindi alla formazione dei lotti da inserire nella futura ordinanza di vendita, anche se si ritiene che al momento debbano essere esclusi dalla vendita, per i motivi già indicati in precedenza, ancorché pacificamente e continuativamente goduti prima dal padre dell'Esecutata e poi dall'Esecutata stessa Sig.ra ██████████

## 2) CONSIDERAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI SITI IN VOCABOLO LA FONTE DI CUI ALLA PROVENIENZA LETTERA A:

Al momento della divisione dei beni tra le sorelle ██████████ ed ██████████ in Vocabolo La Fonte era presente un piccolo edificio abitativo colonico e due annessi rurali.

Detta situazione è ben illustrata nella planimetria illustrativa allegata all'atto di divisione nella quale vengono riportate con diversa colorazione le porzioni assegnate

in proprietà esclusiva a ciascuna delle due sorelle, nonché le porzioni di uso comune ad entrambe.

L'edificio colonico ricadeva all'interno della particella n. 50 del foglio n. 71; gli annessi nella particella n. 150 (già 97/b) del foglio n. 72.

Negli anni successivi è stato edificato l'ampliamento dell'edificio colonico, sul lato ovest ed all'interno della particella n. 344, nonché un annesso rurale, poi adibito a frantoio oleario, edificato all'interno della particella n. 741 (già 67/a) del foglio n. 71.

**Vi è subito da segnalare che:**

- **l'annesso uso frantoio non risulta né inserito in mappa né accatastato;**
- **gli annessi rientranti nella particella n. 150 sono inseriti in mappa ma non accatastati;** peraltro una porzione di quello più ad ovest ricade in parte all'interno della particella n. 50 ma non è mai stato accatastato;
- **l'accatastamento degli edifici insistenti nella particella n. 50 è difforme ed incompleto.** Infatti nel 2001 sono stati creati:
  - **il subalterno 1** corrispondente alla corte comune a tutti i subalterni;
  - **il subalterno 2** corrispondente a porzione del piano primo, peraltro erroneamente riprodotta nell'elaborato planimetrico, che sarebbe di uso comune alla particella n. 50 sub. 3 e n. 344 sub. 3;
  - **il subalterno 3** corrisponde a porzione abitativa distribuita su tre livelli e posta in comunicazione, ai piani terra e primo, con le porzioni della attigua particella n. 344. Comprende erroneamente al piano sottostrada anche una piccola porzione (accesso alle che in occasione dell'atto di divisione era stata lasciata in uso comune alle due sorelle ).

Peraltro in occasione dell'accatastamento del 2001 non è stata accatastata la porzione est dell'edificio, quella di proprietà degli eredi di [REDACTED] indicandola solo nell'elaborato planimetrico con la dicitura "altra ditta".

Nonostante ciò, tuttavia, il subalterno 3 della particella 50, che corrisponde alle porzioni assegnate in proprietà esclusiva a [REDACTED] Rosa, è stato erroneamente cointestato sia a [REDACTED] Rosa che agli eredi di [REDACTED] Maria

Ciò è avvenuto al momento dell'accatastamento al Catasto Fabbricati dell'edificio di cui le particelle 50 e 344 del foglio 71, risalente all'anno 2001.

La divisione tra gli eredi di [REDACTED] Maria, ovvero i Sig.ri [REDACTED] Luigi e [REDACTED] [REDACTED] risale all'anno 1990 ed è avvenuta con atto Notaio Frillici rep. 61574 del 13/01/90, trascritto a Perugia al n. 4543 del 29/03/90, con cui [REDACTED] Luigi si è assegnato la porzione, di proprietà della defunta madre, ricadente all'interno della particella n. 50 del foglio 71, mentre la sorella [REDACTED] Maria si è assegnata le porzioni di annessi agricoli ricadenti all'interno della particella n. 150 del foglio n. 72.

Con il medesimo atto inoltre il Sig. [REDACTED] Luigi ha donato ai figli [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] la nuda proprietà su tutti i beni assegnati in divisione, tra cui anche la porzione di edificio ex colonico.

Nell'atto ovviamente si fa riferimento genericamente "*diritti di 1/2 su fabbricato rurale e corte censiti al NCT al foglio 71, con la particella 50 di mq 800*".

Non si comprende quindi il motivo per cui nell'anno 2001 il Tecnico incaricato abbia cointestato la porzione censita come subalterno 3 della particella 50 - che corrisponde alla porzione assegnata a [REDACTED] Rosa - anche agli eredi di

[REDACTED] Maria.

Che il subalterno 3 della particella 50 corrisponda alla porzione di proprietà di ~~definito~~ ~~definito~~ assegnatale con atto di divisione del 1965, è facilmente desumibile ponendo a confronto la attuale planimetria catastale di detto subalterno (presentata nel 2001) con quella allegata all'atto Notaio Camillo Petrucci del 30/10/65 (vedi allegato n. 1), in cui la porzione assegnata a ~~definito~~ ~~definito~~ viene indicata in colore rosso (All. n. 11 - confronto tra planimetria catastale 2001 e planimetria atto 1965).

Le uniche differenze sono rappresentate dal fatto che nel frattempo era stata realizzata una scala di collegamento dalla cucina del piano primo (piano terra sul lato di monte) verso la porzione del piano superiore e che inoltre al piano secondo (piano primo sul lato di monte) era presente una diversa suddivisione degli spazi interni.

La errata intestazione catastale al momento dell'accatastamento al Catasto Fabbricati costituisce una pesante difformità, da sanare.

SI RICORDA POI CHE IL CREDITORE PROCEDENTE HA SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO UN DIRITTO DI PROPRIETÀ PARZIALE (NUDA PROPRIETÀ SU 1/2) SU PARTE DELL'EDIFICIO ABITATIVO, DIRITTO NON CORRISPONDENTE ALL'ATTUALE TITOLARITÀ, ANCHE IN RELAZIONE AL DECESSO DI ~~definito~~ ~~definito~~.

RIGUARDO AI FABBRICATI, QUINDI, ESISTONO IN TUTTI I CASI DIFFORMITÀ ED INCOMPLETEZZE NEGLI ACCATASTAMENTI TALI DA POTER OSTACOLARE UNA CORRETTA VENDITA GIUDIZIARIA.

### **3) CONSISTENZE E RIPARTO ATTUALE:**

Per la descrizione, in linea generale si rimanda a quanto riportato nella CTU del Dr. Ferdinando Desantis.

Quanto alle **consistenze ed al giudizio di stima** si utilizzano i dati ed i valori già indicati dal precedente CTU Dr. Desantis poiché non sono state richieste nel quesito la loro verifica e l'aggiornamento.

A tal proposito vale la pena ricordare che nel caso del lotto 7 la stima immobiliare non è stata riferita ai reali diritti di piena proprietà spettanti all'Esecutata ma a diritti virtuali (diritti di 1/2 della nuda proprietà), tanto da risultare indubbiamente sottostimata.

**Occorre tuttavia separare, a parere dello scrivente, i beni che possono essere posti in vendita, avendone tutti i requisiti giuridici e tecnici, da quelli per i quali al momento non è possibile predisporre la bozza dell'ordinanza di vendita, per le varie problematiche già ampiamente trattate.**

Quindi si riconoscono le seguenti tipologie di beni e destinazioni attuali:

- boschi cedui di alta collina;
- incolti arborati;
- uliveti collinari con piante adulte il cui impianto risale ad epoca vetusta;
- uliveti collinari di recente impianto;
- appezzamenti seminativi marginali, perlopiù in stato di abbandono;
- tare, corti e sedimi di edifici o porzioni di essi.

Il **riparto delle varie destinazioni attuali** viene riportato nella allegata tabella (**All. n. 12: Tabella n. 2 - Destinazione attuale dei terreni e loro suddivisione in base alle provenienze**) in cui sono stati riportati in sezioni distinte i beni per i quali vi è certezza sulla provenienza da quelli per i quali vi sono dubbi e passaggi mancanti.

#### **4) FORMAZIONE DEI LOTTI E PREDISPOSIZIONE DELLA BOZZA DELLA ORDINANZA DI VENDITA.**

I principali criteri che hanno guidato nella formazione dei lotti sono i seguenti:

- **inserire in linea di massima in lotti separati** i beni per i quali va in vendita un diritto di proprietà parziale (ad esempio particelle nn. 545 e 546 del foglio n. 72), poiché vi potrebbe essere interesse da parte del comproprietario non esecutato all'acquisto della quota. Nel contempo, se essi venissero inseriti in lotti in cui vi sono beni posti in vendita per la piena proprietà, potrebbero costituire un motivo di deprezzamento e minore appetibilità del lotto stesso;
- **mantenere accorpato l'annesso uso frantoio oleario alle attigue superfici destinate ad uliveto**; si ricorda infatti che, come già giustamente segnalato dal CTU Desantis, il frantoio è stato autorizzato solo ad uso aziendale e non per lavorazioni conto terzi e pertanto risulta strettamente complementare alla coltivazione degli uliveti;
- **corredare la porzione abitativa di idonea superficie di terreno limitrofo**, ad uso agricolo;
- **suddividere i restanti appezzamenti** in modo da rendere i lotti formato quanto più possibile appetibili nei confronti di confinanti ed imprenditori agricoli presenti sul territorio, evitando l'eccessiva frammentazione e tenendo conto di natura e consistenza;
- **mantenere in lotti separati** la porzione di annesso agricolo sita a valle dell'abitato di Ravignano e la porzione di edificio abitativo in corso di consolidamento e ristrutturazione, sita all'interno del borgo di Ravignano. Ciò sia perché i due lotti potrebbero avere potenziali acquirenti diversi sia perché la porzione abitativa presenta problematiche particolari, legate al contributo pubblico già parzialmente percepito per il risanamento danni da sisma, di cui già ha parlato anche il CTU Desantis.

**IN DEFINITIVA SI PROCEDE ALLA FORMAZIONE DI N. 12 LOTTI, MA È BENE EVIDENZIARE CHE NELLA RELATIVA BOZZA DI ORDINANZA DI VENDITA VERRANNO RIPORTATI SOLO I BENI CHE, A PARERE DELLO SCRIVENTE, APPARTENGONO ALLA TIPOLOGIA "DESTINABILI DA SUBITO ALLA VENDITA GIUDIZIARIA", MENTRE PER I RIMANENTI BENI DOVRANNO ESSERE PRIORITARIAMENTE RISOLTE LE PROBLEMATICHE DI ORDINE GIURIDICO E TECNICO TRATTATE, PRIMA DELLA REGOLARE VENDITA.**

In particolare, riguardo ai lotti formati:

- i lotti nn. 1, 2, 3, 4 e 5 appartengono alla tipologia "destinabili da subito alla vendita giudiziaria", avendone tutti i requisiti tecnici e giuridici;
- i lotti nn 6 e 7 appartengono alla tipologia "beni che non possono essere immediatamente destinati alla vendita giudiziaria per problematiche catastali ed erroneo pignoramento"
- i lotti nn. 8, 9, 10, 11 e 12 appartengono alla tipologia "beni che non possono essere immediatamente destinati alla vendita giudiziaria per problematiche giuridiche".

Tutti i lotti vengono qui di seguito descritti:

#### **A. BENI DESTINABILI DA SUBITO ALLA VENDITA GIUDIZIARIA**

##### **LOTTO N. 1**

Diritti di piena proprietà spettanti a **[REDACTED]**, nato a Foligno il **[REDACTED]**,  
C.F. **[REDACTED]**, su appezzamenti di terreno boschivo siti in Comune di Foligno, Voc. Il Monte, ad est dell'abitato di Ravignano, censiti a C.T. al foglio n. **58 particella n. 102**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale Ha 1.07.10, R.D. € 9,40, R.A. € 7,74 e **particella n. 103**, qualità bosco misto, classe 3, superficie

catastale Ha 0.56.40, R.D. € 2,91, R.A. € 0,29, costituenti unico appezzamento di superficie catastale complessiva pari ad Ha 1.63.50, a bosco ceduo, in zona alto collinare, recentemente sottoposto a taglio di ceduzione; condotto in affitto da ██████████ ██████████, con contratto registrato a Foligno il 13/10/97 al n. 1296/1 serie 3, con scadenza al 10/11/2012; a confine con: ██████████, ██████████, Eredi ██████████, ██████████ ██████████ ██████████, s.a.

**Valore: 4.022,10**

### LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà per 1/2 a ██████████ ██████████, nato a Foligno il ██████████ C.F. ██████████ e per il restante 1/2 ad Eredi di ██████████, nata a Foligno il ██████████, C.F. ██████████, morta a Foligno il ██████████ spettanti su appezzamenti di terreno siti in Comune di Foligno, Voc. Il Monte, ad est dell'abitato di Ravignano, censiti a C.T. al foglio n. 58 particella n. 48 suddivisa in porzione AA di qualità uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.72.00, R.D. € 20,45, R.A. € 22,31 e porzione AB di qualità seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 0.16.90, R.D. € 2,62, R.A. € 2,18; particella n. 69, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 0.31.60, R.D. € 4,90, R.A. € 4,08; particella n. 145, qualità bosco misto, classe 3, superficie catastale Ha 0.73.10, R.D. € 3,78, R.A. € 0,38, quindi per una superficie catastale complessiva pari ad Ha 1.93.60, rappresentati da appezzamenti agricoli a varia destinazione: bosco ceduo, uliveto di recente impianto ed ex seminativo, parzialmente occupato da vegetazione arbustiva ed arborea spontanea; il tutto condotto in affitto da ██████████ ██████████, con contratto registrato a Foligno il 13/10/97 al n. 1296/1 serie 3, con scadenza al 10/11/2012; posti nelle immediate vicinanze l'uno dell'altro, in zona alto collinare; a confine con: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, strada vicinale, s.a.

**Valore: € 17.025,66**

**LOTTO N. 3** ✓

Diritti di piena proprietà spettanti a **[REDACTED]** nata a Foligno il **[REDACTED]**, C.F. **[REDACTED]** su appezzamenti di terreno siti in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, censiti a C.T. al **foglio n. 71 particella n. 529**, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.01.72, R.D. € 0,48, R.A. € 0,53; **foglio n. 71 particella n. 530**, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.10.60, R.D. € 2,96, R.A. € 3,28; **foglio n. 72 particella n. 241**, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.01.20, R.D. € 0,33, R.A. € 0,37 e **foglio n. 72 particella n. 244**, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie catastale Ha 0.00.58, R.D. € 0.06, R.A. € 0.05, di superficie catastale complessiva pari ad Ha 0.14.10, costituenti unico appezzamento di forma irregolare, destinato ad uliveto di vetusto impianto ed in parte occupato, nella porzione di valle, dal tracciato della strada comunale; in parte condotti in affitto da **[REDACTED]** con contratto registrato a Foligno il 13/10/97 al n. 1296/1 serie 3, con scadenza al 10/11/2012; a confine con: **[REDACTED]** da più lati, **[REDACTED]**, strada comunale, s.a.

**Valore: 1.934,40**

**LOTTO N. 4**

Diritti di piena proprietà spettanti a **[REDACTED]**, nata a Foligno il **[REDACTED]**, C.F. **[REDACTED]** su appezzamento di terreno sito in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, censito al C.T. al **foglio n. 72 particella n. 122**, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale Ha 0.71.60, R.D. € 5,55, R.A. € 0,74; diritti di 1/2 della piena proprietà, spettanti a **[REDACTED]**, nata a Foligno il **[REDACTED]**, C.F. **[REDACTED]**, su appezzamento di terreno sito in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, censito al C.T. al **foglio n. 72 particella**

n. 229 qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale Ha 0.93.85, R.D. € 7,27, R.A. € 0,97, erroneamente intestata, di superficie catastale complessiva pari ad Ha 1.65.45, costituenti unico appezzamento boscato di forma rettangolare, posto in zona alto collinare, condotto in affitto da [REDACTED], con contratto registrato a Foligno il 13/10/97 al n. 1296/1 serie 3, con scadenza al 10/11/2012; a confine con: [REDACTED], Eredi [REDACTED], s.a.

**Valore: € 2.684,84**

#### **LOTTO N. 5**

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED], nata a Foligno il [REDACTED], C.F. [REDACTED], su appezzamento di terreno sito in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, censito al C.T. al foglio n. 72 particella n. 234, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.91.40, R.D. € 25,96, R.A. € 28,32, erroneamente intestata, su appezzamento di terreno sito in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, rappresentato da uliveto collinare di recente impianto, condotto in affitto da [REDACTED] con contratto registrato a Foligno il 13/10/97 al n. 1296/1 serie 3, con scadenza al 10/11/2012; a confine con: Eredi [REDACTED] da più lati, [REDACTED], s.a.

**Valore: € 14.989,60**

**B. BENI CHE NON POSSONO ESSERE IMMEDIATAMENTE DESTINATI  
ALLA VENDITA GIUDIZIARIA PER PROBLEMATICHE CATASTALI  
ED ERRONEO PIGNORAMENTO.**

#### **LOTTO N. 6**

Diritti di piena proprietà di Eredi di [REDACTED], nata a Foligno il [REDACTED], C.F. [REDACTED], morta a Foligno il [REDACTED], spettanti su

appezzamenti di terreno, con sovrastante annesso agricolo uso frantoio e magazzino, il tutto sito in Comune di Foligno, Frazione Ravignano; i terreni sono censiti al C.T. al foglio n. 71 particella n. 73, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale Ha 0.06.00, R.D. € 0,46, R.A. € 0,06, **particella n. 89**, suddivisa nelle porzioni AA, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale Ha 0.15.00, R.D. € 2,32, R.A. € 1,94 e porzione AB, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 0.15.40, R.D. € 2,39, R.A. € 1,99, **particella n. 90**, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale Ha 0.27.20, R.D. € 4,21, R.A. € 3,51; **particella n. 350**, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale Ha 0.17.50, R.D. € 1,36, R.A. € 0,18; **particella n. 351**, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale Ha 0.15.80, R.D. € 2,45, R.A. € 2,04; **particella n. 26**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 0.04.80, R.D. € 0,74, R.A. € 0,62; **particella n. 27**, suddivisa nelle porzioni AA, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale Ha 0.08.00, R.D. € 0,62, R.A. € 0,08 e porzione AB, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale Ha 0.00.60, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01, **particella n. 28**, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.53.60, R.D. € 14,95, R.A. € 16,61; **particella n. 48**, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 0.10.40, R.D. € 0,70, R.A. € 0,54; **particella n. 343**, suddivisa nelle due porzioni AA, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale Ha 0.12.40, R.D. € 2,24, R.A. € 1,60 e porzione AB, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale Ha 0.18.00, R.D. € 2,79, R.A. € 2,32; **particella n. 741**, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.91.88, R.D. € 26,10, R.A. € 28,47; le suddette particella sono erroneamente intestate; diritti di piena proprietà spettanti a **[REDACTED]** nato a Foligno il **[REDACTED]**, C.F. **[REDACTED]** su appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, censito al C.T. al foglio n. 71 **particella n. 76**, qualità uliveto, classe 3, superficie

catastale Ha 0.20.00, R.D. € 3,10, R.A. € 2,58; **particella n. 325**, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale Ha 0.16.00, R.D. € 2,48, R.A. € 2,07; il tutto per una superficie catastale complessiva pari ad Ha 3.32.58, rappresentati da appezzamenti di terreno agricolo collinare, in parte destinati ad uliveto di vetusto impianto, in parte a bosco od incolto arborato; **sulla part. n. 741 insiste un annesso rurale, adibito in parte a frantoio oleario ed in parte a magazzino, non inserito in mappa e non accatastato**; il tutto condotto in affitto da [redacted] con contratto registrato a Foligno il 13/10/97 al n. 1296/1 serie 3, con scadenza al 10/11/2012; a confine con: [redacted] da più lati, [redacted], s.a.

**Valore: € 137.754,42**

#### LOTTO N. 7

Diritti di piena proprietà di **Eredi di [redacted]**, nata a Foligno il [redacted], C.F. [redacted], morta a Foligno il [redacted], spettanti su porzioni di edificio abitativo e di annessi rurali, siti in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, Vocabolo la Fonte, censito al C.F. al **foglio n. 71 particella n. 344 sub. 2**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq, Rendita € 69,72, **particella n. 344 sub. 3**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 253,06; con rate di terreno pertinenziale e limitrofo di modesta consistenza censite al C.T. al **foglio n. 72 particella n. 149**, suddivisa nelle porzioni AA, categoria uliveto, classe 2, consistenza Ha 0.15.18, R.D. € 4,31, R.A. € 4,70 e porzione AB, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale Ha 0.24.22, R.D. € 11,26, R.A. € 11,88; **particella n. 151**, categoria uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.13.20, R.D. € 3,68, R.A. € 4,09; con intestazione catastale difforme; **diritti di proprietà pari ad 1/2 spettanti ad Eredi di [redacted]**, su rata di terreno con sovrastanti annessi rurali, censita al **foglio n. 72 particella n. 150**, categoria

fabbricato urbano da accertare, superficie catastale Ha 0.01.80, senza redditi; diritti di 1/2 della nuda proprietà spettanti ad Eredi di **Giuliana Rossi** su particella n. 50 sub. 3\*, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 202,45; con diritti pro quota su porzioni ad uso comune, censite al foglio n. 71 particella n. 50 sub.1 e sub. 2 e particella n. 344 sub. 1, tutti beni comuni non censibili, senza redditi, rappresentati da corte comune, scala esterna e porzione di corridoio; le porzioni abitative presentano difformità interne; il subalterno n. 3 della particella n. 50 ha intestazione catastale difforme: le porzioni di annessi rurali sono inserite in mappa ma non accatastate; l'abitazione è in parte occupata dagli Esecutati e dalla famiglia del figlio **Giuliano Rossi**, senza titolo, fatta eccezione per la particella n. 344, che è citata nel contratto di affitto terreni in favore di **Giuliana Rossi**, registrato a Foligno il 13/10/97 al n. 1296/1 serie 3, con scadenza al 10/11/2012; a confine con: **Enel** da più lati, **Enel**, s.a.

Valore: € 88.456,32

N.B. \* il diritto pignorato non corrisponde a quello che all'epoca era spettante a **Giuliana Rossi** e che attualmente risulta trasferito agli Eredi, essendo nel frattempo deceduta.

**C. BENI CHE NON POSSONO ESSERE IMMEDIATAMENTE DESTINATI  
ALLA VENDITA GIUDIZIARIA PER PROBLEMATICHE GIURIDICHE.**

**LOTTO N. 8**

Diritti di piena proprietà spettanti a **Giuliana Rossi**, nata a Foligno il **13/10/1947**,  
C.F. **000000000000000000**, su appezzamento di terreno agricolo sito in Comune  
di Foligno, Frazione Ravignano, censito al C.T. al foglio n. 72 particella n. 105,  
qualità seminativo, classe 5, superficie catastale Ha 0.09.80, R.D. € 0,51, R.A. €

0,40 e **particella n. 250**, qualità seminativo, classe 5, consistenza Ha 0.32.10, R.D. € 1,49, R.A. € 1,33, per una superficie catastale complessiva pari ad Ha 0.41.90, rappresentato da appezzamento seminativo collinare, di forma rettangolare allungata, di mediocre qualità e produttività, condotto in affitto da ██████████ con contratto registrato a Foligno il 13/10/97 al n. 1296/1 serie 3, con scadenza al 10/11/2012; risulta a tutt'oggi mancante in capo all'Esecutata il diritto di proprietà per dichiarazione di successione in morte di ██████████ a confine con: Eredi ██████████ da più lati, ██████████, fosso, s.a.

**Valore: € 2.576,85**

#### LOTTO N. 9

Diritti di piena proprietà oggi spettanti ad Eredi di ██████████ e ██████████, deceduti rispettivamente in data ██████████ e ██████████, che a seguito di perfezionamento e trascrizione di sentenze di primo grado nella causa n. 3096/73 e di secondo grado nel procedimento d'appello n. 411/86, saranno trasferiti per la piena proprietà a ██████████, nata a Foligno il ██████████, C.F. ██████████, su beni siti in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, censiti al C.T. al foglio n. 72 **particella n. 246**, categoria fabbricato rurale, superficie catastale Ha 0.01.35, senza redditi e **particella n. 18**, categoria area rurale, superficie catastale Ha 0.01.40, senza redditi, rappresentati da porzione di annesso agricolo ad uso fienile e rimessa attrezzi, da accatastare al N.C.E.U., in precario stato conservativo e rata di terreno di modesta consistenza, ormai indistinta tra le aree adibite a piazzali e viabilità, ad uso della Frazione Ravignano, il tutto condotto in affitto da ██████████, con contratto registrato a Foligno il 13/10/97 al n. 1296/1 serie 3, con scadenza al 10/11/2012; a confine con: ██████████, Eredi ██████████, via pubblica, s.a.

**Valore: € 28.700,00**

#### **LOTTO N. 10**

Diritti di 1/2 della proprietà oggi spettanti ad Eredi di ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, deceduti rispettivamente in data ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ che a seguito di perfezionamento e trascrizione di sentenze di primo grado nella causa n. 3096/73 e di secondo grado nel procedimento d'appello n. 411/86, saranno trasferiti a ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Foligno il ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, su beni siti in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, censiti al C.T. al foglio n. 72 **particella n. 545**, categoria bosco ceduo, classe 3, superficie catastale Ha 0.80.60, R.D. € 2,91, R.A. € 0,83 e **particella n. 546**, categoria bosco ceduo, classe 3, superficie catastale Ha 0.80.60, R.D. € 2,91, R.A. € 0,83, rappresentati da unico appezzamento di terreno boscato, di forma irregolare e difficile accessibilità, sito in zona alto collinare; erroneamente intestati catastalmente a ~~XXXXXXXXXX~~; a confine con: ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXX~~, fosso degli Schiavi, s.a.

**Valore: € 1.586,21**

#### **LOTTO N. 11**

Diritti di piena proprietà oggi spettanti ad Eredi di ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, deceduti rispettivamente in data ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, che a seguito di perfezionamento e trascrizione di sentenze di primo grado nella causa n. 3096/73 e di secondo grado nel procedimento d'appello n. 411/86, saranno trasferiti per la piena proprietà a ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Foligno il ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ su beni siti in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, censiti al C.T. al foglio n. 71 **particella n. 534**, categoria uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.41.54, R.D. € 11,58, R.A. € 12,87; al foglio n. 72 **particella n. 231**, categoria bosco misto, superficie catastale Ha 1.71.45, R.D. € 13,28, R.A. € 1,77; **particella**

n. 235, suddivisa nelle porzioni AA, categoria uliveto, classe 2, superficie catastale Ha 0.65.00, R.D. € 18,46, R.A. €20,14 e porzione AB qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale Ha 0.07.30, R.D. € 1,32, R.A. € 0,94; **particella n. 237**, categoria bosco misto, classe 2, superficie catastale Ha 1.18.40, R.D. € 9,17, R.A. € 1,22, al **foglio n. 58** **particella n. 111**, categoria pascolo, classe 1, superficie catastale Ha 0.22.80, R.D. € 2,00, R.A. €1,65, così per una superficie catastale complessiva pari ad Ha 4.26.49, rappresentati da quattro appezzamenti agricolo di varia natura, posti nelle immediate vicinanze o a monte dell'abitato di Ravignano, comprendenti: porzioni boscate, porzioni incolte e porzioni ad uliveto di vetusto impianto o di recente impianto, il tutto condotto in affitto da ~~XXXXXXXXXX~~, con contratto registrato a Foligno il 13/10/97 al n. 1296/1 serie 3, con scadenza al 10/11/2012; a confine con: Eredi ~~Mazzuca, Pizzini, Villanova~~, s.a.

Valore: € 19.651,47

#### LOTTO N. 12

Diritti oggi spettanti ad Eredi di ~~Mazzuca Enrico~~ e ~~Mazzuca Massimo~~, deceduti rispettivamente in data ~~21/05/1968~~ e ~~11/02/1972~~, che a seguito di perfezionamento e trascrizione di sentenze di primo grado nella causa n. 3096/73 e di secondo grado nel procedimento d'appello n. 411/86, saranno trasferiti per la piena proprietà a ~~Mazzuca Susanna~~, nata a Foligno il ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, su beni siti in Comune di Foligno, Frazione Ravignano, censiti al C.F. al **foglio n. 72** **particella n. 10 sub. 5**, categoria porzione di fabbricato rurale, senza redditi; **particella n. 11**, categoria fabbricato rurale, senza redditi; rappresentate da porzione di fabbricato di vetusta edificazione, posto all'interno dell'abitato della Frazione Ravignano, su cui sono in corso i lavori di consolidamento e miglioramento a seguito di danni da sisma; la porzione è distribuita su tre livelli ed è attualmente al

grezzo; rientranti nel Consorzio "Ravignano 3"; diritti di proprietà pari ad 1/2 su particella n. 10 sub. 4, categoria porzione di fabbricato rurale, senza redditi; che costituirà porzione di accesso ai beni di cui sopra, ad uso comune con altra unità immobiliare; il tutto a confine con Eredi ~~XXXXXX~~, pubblica via, parti comuni, s.a.

Valore: € 91.902,00

#### 5) AGGIORNAMENTO DEI GRAVAMI A CARICO DEGLI ESECUTATI:

Le visure effettuate sui soggetti ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~ hanno dato entrambe esito negativo, nel senso che fino al 17/05/2012 non esistono formalità pregiudizievoli trascritte od iscritte successivamente al 10/02/06, data di aggiornamento dei certificati in atti (All. n. 13 - ispezioni ordinarie ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~).

L'ispezione a nome di ~~XXXXXX~~ invece ha permesso di rilevare la presenza di una nuova formalità e precisamente:

- iscrizione contro del 30/10/07 n. 9726 reg. part: ipoteca legale in favore di Equitalia Perugia S.p.a., estesa a tutti i beni già sottoposti a pignoramento. Permane l'errore nell'indicazione del diritto spettante a ~~XXXXXX~~ sulla porzione di edificio di cui il subalterno 3 della particella n. 50 del foglio 71, che viene indicato corrispondente ad 1/2 della nuda proprietà.

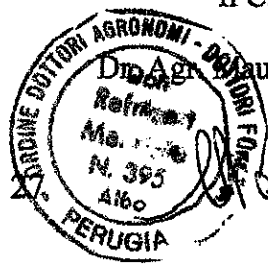
Tanto il sottoscritto doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, li 30/ 05/12

Allegati n. 13

Il C.T.U.

aurizio Refrigeri



Lo scrivente Dr. Agr. Maurizio Refrgeri, C.T.U. nelle Esecuzioni Immobiliari riunite n. 336/01 e 117/04 R.G. Es. contro ~~Mariucci Rosa, Silvana Mariucci e Mariucci Rosa~~, ai fini del completamento dell'incarico ricevuto dal Giudice delle Esecuzioni ha necessità di visionare ed acquisire eventuale copia delle seguenti pratiche urbanistiche:

**Edificio ex colonico ed annessi rurali in Ravignano - Loc. La Fonte**

**Foglio n. 71 particelle n. 50 e 344**

- Licenza di costruzione n. 769 prot. 11773 del 5/7/67;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 323 prot. 6259 del 18/04/68;
- Permesso di Costruire n. 776 prot., 9272 del 24/06/71;
- Permesso di Costruire n. 865 prot. 11626 del 6/09/73;
- Domanda di condono L. 47/86 prot. 9619 del 1986 n. ord. 1014, a nome Mariucci Rosa

Le predette autorizzazioni sono a nome di ~~Mariucci Rosa e Silvana Mariucci~~

**Edificio uso frantoio, con magazzini accessori, in Ravignano - Loc. La Fonte**

**Foglio n. 71 particella n. 741 (ex 67)**

- Concessione in sanatoria n. 2914 del 6/07/96;
- Concessione Edilizia n. 441 del 11/09/96;

Le predette autorizzazioni sono a nome di ~~Mariucci Rosa~~

**Porzione abitativa in Ravignano, rientrante nel Consorzio "Ravignano Tre"**

**Foglio n. 72 particella n. 10 subb. 4 e 5**

- Permesso di costruire (di cui non si conosce numero ed anno) relativo a tali porzioni, cui corrisponde la Concessione contributiva in rettifica prot. 46537/99. Il Consorzio è rappresentato da Mazzocchio Silvia C.F. MZZ SLV 70H43 D653C.

Il C.T.U. Dr. Agr. Maurizio Refrgeri

