

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

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nelle Procedura Esecutiva n. 64/04 R.G.Es. Perugia

Deposita in Cancelleria.

22 GIU. 2005

FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

promossa da:

BANCA DELL'UMBRIA 1462 S.p.A.

Avv. Paolo Fantusati

contumaci

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr.ssa Rosaria Monaco,

il sottoscritto Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, veniva nominato C.T.U. ed invitato a comparire all'udienza del 15/12/04, durante la quale, prestato il giuramento di rito, riceveva il seguente incarico:

- <<1) Verifichi la completezza della documentazione prodotta in atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c., come modificato dalla L. 3.8.98 n. 302.
- 2) Accerti la proprietà degli immobili al momento del pignoramento.
- 3) Provveda alla individuazione catastale attuale dei beni pignorati, evidenziando eventuali variazioni e difformità intervenute successivamente al pignoramento.
- 4) Provveda alla descrizione analitica dei beni, precisando in particolare: ubicazione, natura, consistenza e destinazione.
- 5) Verifichi la regolarità urbanistica dei fabbricati, con riguardo all'esistenza di concessione edilizia, avvenuto rilascio di certificato di agibilità / abitabilità

Elaborati tutti i dati raccolti, compiute le opportune verifiche ed indagini tecniche ed estimative, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella presente

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

- 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.
- 2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.
- 3) INDAGINI URBANISTICHE.
- 4) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA.
- 5) FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA.
- 6) AGGIORNAMENTI IPOTECARI.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

Oggetto di stima risultano porzioni immobiliari site in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, censite al C.E.U. di detto Comune come qui di seguito:

- Foglio n. 48, part. n. 355 sub. 7, categoria A/10, classe 1, cons. 2,5 vani, sup. catastale 43 mq, R.C. € 464,81 (All. n. 1 - visura catastale);
- Foglio n. 48 part. n. 30 sub. 35, graffiato alla part. n. 355 sub. 6, categoria A/10, classe 1, cons. 7,5 vani, sup. catastale 144 mq, R.C. € 1.394,43 (All. n. 2 - visura catastale);
- Foglio n. 48 part. n. 30 sub. 32, categoria A/2, classe 3, cons. 6 vani, R.C. € 402,84 (All. n. 3 - visura catastale);



- Foglio n. 48 part. n. 30 sub. 34, categoria A/2, classe 3, cons. 8,5 vani, sup. catastale 169 mq, R.C. € 570,68 (All. n. 4 – visura catastale);

Al momento del pignoramento, notificato agli Esecutari il 19/02/04, i beni risultavano essere di proprietà di:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

Il tutto è pervenuto ai [REDACTED]
(restante ½) in forza dei seguenti atti.

- atto del 14/10/1982, Notaio Dr. Ludovici, rep. 37476 registrato a Perugia il 28/10/1982 al n. 8491, da [REDACTED]

- atto del 07/06/1984 Notaio Dr. Crispolti, rep. 1003 registrato a Perugia il 27/06/1984 al n. 5690, da [REDACTED]

- atto di compravendita del 14/10/82 Notaio Dr. Ludovici, rep. 37476 racc. 7582 registrato a Perugia il 28/10/82 al n. 8491, [REDACTED]

- atto del 15/02/96 Notaio Dr. Crispolti, rep. 32.707 registrato a Perugia il 4/03/96 e trascritto a Perugia il 22/03/96 (appartamento part. 30 sub. 34).

La quota di ½ spettante a [REDACTED] morta il 20/07/00, è stata trasferita con

denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 20/01/2001
al n. 64 vol. 979 per la quota di 1/6 ciascuno al coniuge [REDACTED]
[REDACTED]

L'intestazione catastale riportata nelle visure è dunque inesatta per quanto riguarda
le quote di proprietà che risultano essere quelle già indicate in precedenza.

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di fabbricato di maggior consistenza
ubicato nel centro storico della frazione Spina, in Piazza Polimanti, a ridosso
dell'antico borgo fortificato.

Il fabbricato risulta essere stato edificato in epoche successive, con aggiunta di
corpi in aderenza e sopraelevazioni; le porzioni oggetto di esecuzione sono
rappresentate da:

- **porzione immobiliare ad uso studio tecnico**, con accesso da Piazza Polimanti n. 7, distribuita su due livelli e precisamente al piano terra e seminterrato (corrispondente alla part. n. 355 sub 7 e part. n. 30 sub. 35 graffiata alla n. 355 sub. 6);
- **porzione immobiliare ad uso abitativo** con accesso da Piazza Polimanti n. 7, al primo piano, abitata dalla [REDACTED] ora in poi denominata **"appartamento piccolo"** (corrispondente alla part. n. 30 sub. 32);
- **porzione immobiliare ad uso abitativo**, con accesso dal civico n. 6, ai piani primo e secondo, abitata da [REDACTED] d'ora in poi denominata **"appartamento grande"** (corrispondente alla part. n. 30 sub. 34).

L'immobile, di impianto settecentesco, era in passato incorniciato da area a parco a valle, attualmente di proprietà di terzi.

La struttura è in muratura di pietrame e laterizi che solo in alcune porzioni risulta essere di pregevole fattura, tanto che la facciata verso Piazza Polimanti è in gran parte intonacata (foto da n. 1 a n. 5), mentre quella a valle è tutta faccia a vista (foto da n. 6 a n. 9); la copertura ha struttura in legno e laterizi, con manto di copertura in coppi e tegole.

Di seguito si riporta l'identificazione e descrizione di ogni singolo cespite:

A - Studio tecnico:

Detta porzione immobiliare ha accesso principale da Piazza Polimanti, da portoncino in alluminio vetro, con portelloni esterni in legno, posto a destra dell'ingresso del civico n. 7; lo studio tecnico è distribuito su due livelli, posti in comunicazione da scala interna sul retro, ricavata su corpo di fabbrica edificato in ampliamento all'inizio degli anni '80.

Al piano terra sono presenti un atrio-reception, due stanze uso ufficio, un ripostiglio, corridoio, piccolo bagno sottoscala, una veranda all'interno della quale è stata ricavata la scala di accesso al seminterrato ed una terrazza sul retro.

Al piano seminterrato è un locale suddiviso in due porzioni da tramezzo in muratura ad uso sala riunioni e studio, due locali uso ufficio, due bagni, un ripostiglio, un corridoio e due disimpegni, nonché la rampa di scale che pone detti locali in comunicazione con il vano scale principale di cui al civico n. 6 (All. n. 5 - planimetria catastale).

Il solaio del piano terra presenta è a volta di laterizi nella reception (foto n. 10 e 11) e nel ripostiglio (foto n. 12), negli altri casi con travi di ferro con volte in laterizio, integriate (foto n. 13, 14, 15).



Le pareti risultano tinteggiate; sono state inoltre realizzate nella reception e nell'ufficio di destra pareti divisorie tipo alluminio - vetro.

I pavimenti sono in clinker, monocottura o parquet (nei due uffici del piano terra); gli infissi esterni hanno telaio in legno; le porte interne sono in legno tamburato o legno-vetro.

La veranda sul retro, realizzata in ampliamento negli anni '80, ha copertura a singolo spiovente con manto in tegole-coppi e struttura costituita da colonne in laterizi a vista, con infissi in acciaio e vetro camera (foto n. 16 e 17).

Il piano seminterrato presenta il solaio del locale studio-sala riunioni, costituito da una volta a botte in laterizio (foto n. 18 e 19), gli altri solai sono del tipo in latero-cemento (foto n. 20, 21 e 22).

I locali sono dotati di tutti gli impianti generali; al piano terra vi è impianto di condizionamento con split interni; al piano seminterrato impianto di riscaldamento con caldaia murale a metano.

Dai documenti acquisiti dal Geom. [redacted] durante il sopralluogo risulta che gli immobili sono condotti in forza di comodati trentennali datati 01/03/95 dallo [redacted]

(All. n. 6 - copia comodati temporanei di beni immobili).

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali, espresse in termini di superficie commerciale, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (purché non eccedente il 10 % delle superfici precedenti), il 35% dei balconi, delle terrazze coperte e dei porticati, 25 % dei balconi e terrazze scoperte, sono risultate le seguenti:

n. ord.	descrizione	superficie misurata	coefficiente	superficie commerciale
1	studio - p.t. - locali interni	mq 85,80	100 %	mq 85,80
2	terrazza scoperta sul retro - p. t.	mq 42,90	25 %	mq 10,70
3	murature portanti int. e perimetrali	> 10 %		mq 8,58
4	studio - p. semint. locali interni	mq 115,70	100 %	mq 115,20
5	murature portanti int. e perimetrali	> 10 %		mq 11,52
Superficie commerciale				mq 231,80

B - Appartamento piccolo:

Trattasi di porzione immobiliare, con accesso dal civico 7 di Piazza Polimanti, posta al piano primo e composta da ingresso, corridoio, salotto, cucina, n. 3 camere e due bagni e piccola terrazza sul retro (All. n. 7 - planimetria catastale).

L'appartamento è attualmente abitato dalla [REDACTED] ed è in buono stato conservativo, nonché dotato di finiture di buona qualità.

Il salotto e la zona notte hanno pavimentazione in parquet e pareti tinteggiate; il salotto e la cucina hanno solaio a volta di laterizi a vista; nel salotto vi è un camino con cornice in laterizi.

La cucina ha piano lavoro e cottura in muratura; i bagni sono dotati di tutti i sanitari e risultano in buono stato conservativo; nella camera-studio con affaccio su piazza Polimanti è stato realizzato un divisorio interno in pannelli di cartongesso ad uso guardaroba.

Dal salotto si accede anche a piccolo terrazzo, ricavato sopra la copertura della veranda, avente dimensioni di ml 2,10 x 2,20.

A complemento descrittivo si allegano le foto n. 23, 24 e 25.

Le consistenza, calcolate come sopra, sono risultate le seguenti:

n. ord.	descrizione	superficie misurata	coefficiente	superficie commerciale
1	appartamento, locali interni - p. 1	mq 101,00	100 %	mq 101,00
2	terrazza scoperta sul retro	mq 4,62	25 %	mq 1,15
3	murature portanti int. e perimetrali	> 10 %		mq 10,10
Superficie commerciale				mq 112,25

C - Appartamento grande:

Trattasi di porzione immobiliare, con accesso dal civico 6 di Piazza Polibanti, posta ai piani primo e secondo, composta da ingresso, salone, soggiorno, camera, cucina, bagno e ripostigli al piano primo; corridoio, n. 3 camere e due bagni al piano secondo (All. n. 8 - planimetria catastale).

L'appartamento è attualmente abitato dal Sig. [REDACTED]

Il salone ha copertura a tetto, con travi di legno a vista; pavimento in cotto; vi si apre anche la scala che dà accesso al piano superiore; la cucina ed il soggiorno hanno copertura in travi di legno a vista; la camera soprastante la cucina ha invece copertura a volta in laterizi.

Il soggiorno è inoltre stato suddiviso in due porzioni con tramezzo trasversale, si dà ricavare un'ulteriore camera da letto.

Le altre due camere hanno copertura in travi di legno a vista; ad uno spiovente; nella prima camera è stato anche ricavato un soppalco ad uso ripostiglio e libreria.

I bagni risultano tutti in buono stato conservativo, con finiture e sanitari di elevata qualità.

Le stanze con accesso dalla porta a destra del pianerottolo d'ingresso hanno altezze limitate; in particolare la prima stanza, all'interno della quale è stato ricavato anche un bagno, è adibita ad uso ripostiglio; la seconda, con accesso da scala provvisoria



Manfredi

poggiata alla parete, ha altezza molto limitata, che al massimo raggiunge ml 1,70, per cui è utilizzabile esclusivamente come magazzino - ripostiglio.

L'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti generali funzionanti.

A complemento descrittivo si allegano le foto da n. 26 a n. 34.

Le consistenze, calcolate adottando gli stessi criteri precedenti, sono risultate le seguenti:

n. ord.	descrizione	superficie misurata	coefficiente	superficie commerciale
1	appartamento - p. 1: salotto, soggiorno, disimp., camera e cucina	mq 92,80	100 %	mq 92,80
2	murature porzione precedente	> 10 %		mq 9,28
3	appartamento - p. 1: bagno e ripostiglio sottotetto	mq 23,00	100 %	mq 23,00
4	murature porzione precedente	> 10 %		mq 2,30
5	appartamento - p. 1: ripostiglio- magazzino basso	mq 27,30	100 %	mq 27,30
6	murature porzione precedente	> 10 %		mq 2,73
7	appartamento - p. 2: locali interni	mq 70,40	100 %	mq 70,40
8	murature porzione precedente	> 10 %		mq 7,04
Superficie commerciale				mq 234,85

3) INDAGINI URBANISTICHE.

Il fabbricato nel quale sono poste le unità immobiliari oggetto di perizia è di vetusta edificazione, sicuramente anteriore 1967.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano è risultato quanto segue:

- tutta la porzione immobiliare uso studio (eccetto i locali sottostanti la terrazza) e l'appartamento piccolo sono stati oggetto della Concessione Edilizia n. 62 del 8/08/83; nella tavola riportante lo stato di progetto le destinazioni e disposizione interna dei locali attualmente ad uso studio risultano in alcuni casi difformi dallo stato attuale;
- le medesime porzioni sono state successivamente oggetto di Variante n. 1491 del 26/11/84; negli elaborati progettuali è presente l'attuale disposizione interna e destinazione dei locali, salvo l'assenza della porta - finestra di accesso alla veranda sul retro e del corridoio che conduce alla stessa;
- per la realizzazione dei locali al piano seminterrato, ricadenti all'interno della porzione ampliata ed avvenuta in assenza di autorizzazione edilizia, è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 n. 1690/86 del 2/06/95;
- è stata inoltre rintracciata Domanda di concessione edilizia in sanatoria ex L. 724/94 prot. 4262 del 01/03/95, riguardante la realizzazione di una veranda sul retro, con pagamento in unica soluzione di L. 2.000.000, quale saldo dell'intera oblazione, autonomamente calcolato dal Dichiarante; la relativa concessione edilizia in sanatoria è tuttora in corso di rilascio, per cui non è da escludere che, a seguito del calcolo definitivo effettuato dal Comune di Marsciano, vi siano ulteriori oneri da versare a titolo di oblazione.

I locali ad uso ufficio tecnico sono stati interessati da lavori di straordinaria manutenzione, riguardo ai quali il [REDACTED] ha anche fornito una serie di fatture risalenti al 1998, relativi a costi di ristrutturazione ed adeguamento

impiantistico dei locali uso ufficio; il costo complessivo di tali opere ammonta ad €24.498,99 (L. 47.4363.666) oltre Iva al 20%.

Per tali opere non risulta essere stata presentata la relativa Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

Quanto all'appartamento grande è stata rintracciata una D.I.A. del 17/04/96 prot. 7998 a nome dei precedenti proprietari della porzione immobiliare Sig.re [REDACTED]

[REDACTED] relativa a lavori di manutenzione straordinaria sulle coperture, finiture ed impianti.

E' stata in seguito presentata richiesta di cambio intestazione pratica edilizia, prot. 12784 del 26/06/96, in forza del già citato atto di acquisto Dr. Crispolti del 15/02/96, accolta dal Comune di Marsciano, come testimoniato dall'attestato rilasciato in data 18/12/03 dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

Nella planimetria allegata alla suddetta D.I.A. è riportata una disposizione e suddivisione interna dei locali in parte difforme rispetto allo stato attuale ed in particolare:

- rispetto alla planimetria allegata alla D.I.A. allo stato attuale al primo piano non è presente il WC indicato nella stanza sottotetto e la scala di accesso al piano secondo ha conformazione diversa;
- è stata eliminata la rampa di scale presente all'interno della cucina;
- attualmente in fondo al corridoio del secondo piano è presente un bagno, che non è stato indicato nelle planimetrie allegate alla D.I.A.

Non è stato rintracciato il certificato di abitabilità/agibilità per nessuno dei cespiti oggetto di Esecuzione.



Blaw P...

4) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare i suddetti immobili al fine di destinarli ad una vendita giudiziarla, ad eccezione del caso dei capannoni uso agricolo, essi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle porzioni immobiliari ad uso abitativo e professionale nel Comune di Marseiano e della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in detta zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metroquadrato (mq) di superficie commerciale precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio-ordinario unitario (€/mq).

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

In particolare tra le aggiunte si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche ed aspetti:

- ubicazione degli immobili a ridosso del nucleo centrale dell'abitato di Spina, in posizione caratterizzata da ottima visibilità e, nel contempo, favorevole esposizione e panoramicità grazie all'assenza di altri edifici sul lato di valle;
- sia lo studio che le porzioni ad uso abitativo risultano in buono od ottimo stato conservativo, grazie ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di recente esecuzione;
- le porzioni immobiliari ad uso abitativo sono dotate di finiture di pregio e di particolari architettonici scelti con notevole cura; sono inoltre caratterizzate in genere da buona luminosità e favorevole disposizione ed organizzazione degli spazi.

Tra le detrazioni:

- la porzione ampliata del piano seminterrato dei locali uso ufficio è caratterizzata da infiltrazioni di umidità per risalita capillare sulle pareti perimetrali;
- alcune porzioni del seminterrato risultano di poco agevole fruibilità causa la limitata altezza dei locali;

- lo studio tecnico attualmente comprende anche ulteriori due locali, di proprietà di Terzi non eseguiti, facenti parte integrante dell'unità immobiliare;
- alcuni locali dell'appartamento grande hanno limitata altezza, che ne limita fortemente, almeno in un caso, la piena fruibilità;
- regolarità urbanistica: la posizione dei tre cespiti ai fini della regolarità urbanistica è differenziata: il cespite indicato come "appartamento piccolo" appare sufficientemente conforme, anche se vi sono delle lievi modifiche interne; per i locali uso ufficio, invece, è tuttora pendente una richiesta di concessione in sanatoria, la cui istruttoria sembrerebbe conclusa, ad eccezione del saldo dell'oblazione dovuta; l'ultimo cespite, indicato come "appartamento grande", presenta difformità più sostanziali, che riguardano porzioni interne ed esterne, senza titoli abilitativi.

Occorre infine precisare che si è scelto di non apportare sensibili deprezzamenti per l'esistenza di vincoli all'immediato utilizzo dei beni in quanto, se pur i locali uso ufficio sono condotti in forza di contratti di comodato temporaneo con durata trentennale, gratuito, questi non risultano esser stati trascritti né aver data di stipula certa.

Qualora nel proseguo del Procedimento esecutivo risultasse che tali contratti hanno piena validità per tutta la durata residua occorrerebbe ovviamente procedere ad adeguamenti del valore unitario assegnato, apportando un sensibile deprezzamento, anche in considerazione delle caratteristiche e della durata residua, di oltre-venti anni.

Infine è stato formulato il giudizio di stima definitivo scaturito dal procedimento descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente

relativamente a valutazioni immobiliari ed all'attuale andamento del mercato immobiliare.

Viene di seguito riportata la tabella riassuntiva dei valori unitari e totali assegnati alle singole porzioni;

Studio tecnico:

n. ordine	descrizione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore totale
1	studio piano terra	mq 105,08	€/mq 850,00	€ 89.318,00
2	studio piano seminterrato	mq 126,72	€/mq 650,00	€ 82.368,00
TOTALE				€ 171.686,00

Il valore di stima è risultato dunque pari ad € 171.700,00 (arrotondato).

Appartamento piccolo:

superficie commerciale: mq 112,25

valore unitario: €/mq 1.700,00

Valore di mercato: € 190.800,00 (arrotondato)

Appartamento grande:



4	zona notte: camere, bagni e corridoio	mq 77,44	€/mq 1.800,00	€ 139.392,00
TOTALE		mq 234,85		€ 376.662,00

Il valore di stima risulta dunque pari ad € 376.700,00 (arrotondato)

5) FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA:

Tenuto conto del fatto che i tre cespiti immobiliari descritti nella presente relazione risultano dotati di fruibilità autonoma ed indipendente e non legati da rapporti di reciproca complementarità funzionale, si ritiene opportuno ai fini della maggiore appetibilità commerciale formare tre lotti da destinare alla pubblica vendita, qui di seguito meglio descritti:

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà spettanti

per i diritti di 4/6, per i
i 1/6, a per i restanti
diritti di 1/6, su porzioni immobiliari ad uso ufficio in Comune di Marsciano,
Fraz. Spina, Piazza Polimanti n. 7, censite al C.E.U. al Foglio n. 48 part. n. 30
sub. 35 categoria A/10, classe 1, cons. 7,5 vani, superficie catastale mq 144, R.C.
€ 1.394,43, graffata alla part. n. 355 sub. 6 e part. n. 355 sub. 7 categoria A/10
classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 43, R.C. € 464,81,
rappresentate da locali uso ufficio su due livelli, di cui al piano terra: atrio-
reception, due stanze uso ufficio, ripostiglio, corridoio, piccolo bagno sottoscala,
veranda e terrazza; al piano seminterrato: sala riunioni, studio, due locali uso
ufficio, due bagni, ripostiglio, corridoio, due disimpegni e vano scala; da

regolarizzare urbanisticamente limitatamente alla porzione veranda essendo in corso di rilascio Concessione Edilizia in sanatoria ex L. 724/94, il tutto attualmente occupato da [REDACTED] con contratti di comodato d'uso gratuito, a confine con P.zza Polimanti, [REDACTED], salvo altri.

Valore: € 171.700,00

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] per i diritti di 4/6, a [REDACTED] per i diritti di 1/6, a [REDACTED] per i restanti diritti di 1/6, su appartamento in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, Piazza Polimanti n. 7, al primo piano di palazzina elevata su tre piani fuori terra, censito al C.E.U. al Foglio n. 48 part. n. 30 sub. 32, categoria A/2, classe 3, cons. 6 vani, R.C. € 402,84, composto da ingresso, corridoio, salotto, cucina, tre camere, due bagni e piccola terrazza sul retro, attualmente abitato dall'Esecutata, in buono stato conservativo e di finiture, a confine con: stessa proprietà, Parti condominiali [REDACTED] s.a.

Valore: € 190.800,00

LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] per i diritti di 4/6, a [REDACTED] per i diritti di 1/6, a [REDACTED] per i restanti diritti di 1/6, su appartamento in Comune di Marsciano, Fraz. Spina, Piazza Polimanti n. 6, al primo e secondo piano di palazzina elevata su tre piani fuori terra, censito al C.E.U. al Foglio n. 48 part. n. 30 sub. 34, categoria A/2, classe

3, cons. 8,5 vani, sup. catastale mq 169, R.C. € 570,68, composto da ingresso, salone, soggiorno, camera, cucina, bagno e ripostigli al piano primo; corridoio, tre camere e due bagni al piano secondo, attualmente abitato dagli Esecutari, in buono stato conservativo, con ottime finiture e pregevoli caratteristiche architettoniche, con difformità da regolarizzare urbanisticamente, a confine con: stessa proprietà, Parti condominiali [redacted] s.a.

Valore: € 376.700,00

6) AGGIORNAMENTI IPOTECARI;

A seguito dell'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, al 09/06/05, nel riguardi ai Soggetti Esecutari, a carico dei beni immobili in oggetto, sono state riscontrate ulteriori formalità, oltre a quelle già riportate in atti, qui di seguito riepilogate:

NEI CONFRONTI DI [redacted]

Trascrizioni contro:

- n. 10196 del 07/07/84: trascrizione patti in favore di Cassa di Risparmio di Firenze;
- n. 15399 del 2/11/84: trascrizione patti in favore di Cassa di Risparmio di Perugia;
- n. 4677 del 9/03/04: verbale di pignoramento immobili in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.;
- n. 4678 del 9/03/04: verbale di pignoramento immobili in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.;

Iscrizioni contro:

- n. 3347 del 2/11/84, con annotamento n. 596 del 2/02/89: ipoteca in favore di Cassa di Risparmio di Perugia.



Allegato

- n. 2108 del 23/07/85: ipoteca in favore di Cassa di Risparmio di Perugia;
- n. 2326 del 10/06/87: ipoteca in favore di Cassa di Risparmio di Perugia;
- n. 555 del 28/02/96: ipoteca in favore di Cassa di Risparmio di Perugia;
- n. 1815 del 3/07/96: ipoteca in favore di Cassa di Risparmio di Perugia;
- n. 1493 del 24/03/99: ipoteca in favore di Cassa di Risparmio di Perugia;
- n. 2089 del 22/04/03: ipoteca in favore di Banca delle Marche S.p.a.;
- n. 2297 del 15/04/03: ipoteca in favore di Banca Toscana S.p.a.;
- n. 3799 del 18/06/03: ipoteca in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.;
- n. 5022 del 1/08/03: ipoteca in favore di Unipol Banca S.p.a.;
- n. 106 del 5/01/05: ipoteca in favore di SO.R.I.T. S.p.a.;
- n. 122 del 5/01/05: ipoteca in favore di SO.R.I.T. S.p.a., con annotazione del
20/01/05 n. 492 per cancellazione totale;

NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

Trascrizioni contro:

- n. 4677 del 9/03/04: verbale di pignoramento immobili in favore di Banca
dell'Umbria 1462 S.p.a.;
- n. 4678 del 9/03/04: verbale di pignoramento immobili in favore di Banca
dell'Umbria 1462 S.p.a.;

Iscrizioni contro:

- n. 2089 del 22/04/03: ipoteca in favore di Banca delle Marche S.p.a.;
- n. 2297 del 15/04/03: ipoteca in favore di Banca Toscana S.p.a.;
- n. 3799 del 18/06/03: ipoteca in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.;

NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

Trascrizioni contro:

- n. 4677 del 9/03/04: verbale di pignoramento immobili in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.;
- n. 4678 del 9/03/04: verbale di pignoramento immobili in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.;

Iscrizioni contro:

- n. 2089 del 22/04/03: ipoteca in favore di Banca delle Marche S.p.a.;
- n. 2297 del 15/04/03: ipoteca in favore di Banca Toscana S.p.a.;
- n. 3799 del 18/06/03: ipoteca in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a.;
- n. 5022 del 17/08/03: ipoteca in favore di Unipol Banca S.p.a.;

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto,

Perugia, 22/06/05

Allegati n. 8 e servizio fotografico illustrativo.




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

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

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Ill.ma Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa ARIANNA DE MARTINO,

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

OPERAZIONI PERITALI

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



Successivamente, in data 31/5/2016, concludeva la ricognizione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare alla presenza [REDACTED], attuale Occupante ed utilizzatore.

In entrambi gli accessi effettuava un servizio fotografico.

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

A) IMMOBILI ATTUALMENTE NON VENDIBILI

ES. IMM.RE 64/2004

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

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

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

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

STATO ATTUALE :

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



Studio Tecnico dell'Esecutato, per le porzioni agibili.



ES. IMM.RE 64/2004

LOTTO N.2: APPARTAMENTO A SPINA

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

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

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



vani, RC € 402,84.

STATO ATTUALE :

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



LOTTO N.3: APPARTAMENTO A SPINA

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

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

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

STATO ATTUALE :

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



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

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

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



ES. IMM.RE 151/2007

LOTTO N.1: COMPLESSO EDILIZIO “LE MASSE”

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

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CT del Comune di Marsciano:



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

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

RA€ 5,69

CF del Comune di Marsciano:

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

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

STATO ATTUALE :

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

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



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



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



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

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

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

ES. IMM.RE 151/2007

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

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



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

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

STATO ATTUALE :

l'appartamento, pignorato nell'Es. imm.re 572/2010, già oggetto di promessa di acquisto da parte della Soc. [REDACTED]

[REDACTED] è stato oggetto della causa civile N. 10724/2006 [REDACTED] della conseguente sentenza del 9/12/2011, depositata il 9/3/2012 (**All. n. 3: sentenza**), che dispone il trasferimento della proprietà del bene in capo alla soc. Promissaria Acquirente, con contestuale cancellazione dei gravami pregiudizievoli insistenti sull'immobile e pagamento del prezzo di vendita.

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

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

ES. IMM.RE 151/2007

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

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

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



Monte Grappa s.n.c.

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

STATO ATTUALE :

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

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

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

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



ES. IMM.RE 151/2007

LOTTO N. 5: APPARTAMENTO "CASTELLO DI MIGLIANO" PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA

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

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

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

STATO ATTUALE :

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

STATO ATTUALE :

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

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

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





ES. IMM.RE 151/2007

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

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

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

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

STATO ATTUALE :

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

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



immobile, già peraltro richiamate nella CTU.

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

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

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

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

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





ES. IMM.RE 151/2007

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

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

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

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

STATO ATTUALE :

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

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





ES. IMM.RE 151/2007

LOTTO N.10: FABBRICATO NEL CENTRO STORICO DI MORCELLA

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

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

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

STATO ATTUALE :

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

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



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

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



ES. IMM.RE 151/2007

LOTTO N.14: MAGAZZINO NEL CENTRO STORICO DI SPINA

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

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

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

STATO ATTUALE :

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





B) IMMOBILI ATTUALMENTE VENDIBILI

ES. IMM.RE 151/2007

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

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

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

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

STATO ATTUALE :

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





ES. IMM.RE 151/2007

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

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

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

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

STATO ATTUALE :

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





ES. IMM.RE 151/2007

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

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

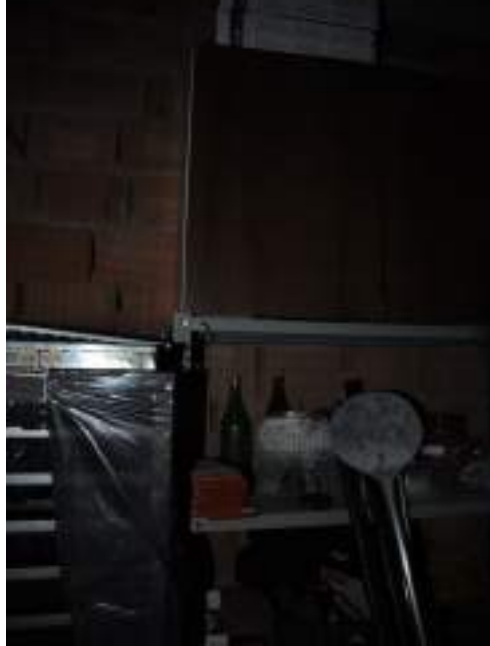
UBICAZIONE: l'immobile è situato in Fraz. Migliano del Comune di Marsciano, salita Montegrappa s.n.c.

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

STATO ATTUALE :

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





ES. IMM.RE 151/2007

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

COMPIGNANO

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

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

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

STATO ATTUALE :

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





ES. IMM.RE 151/2007

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

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

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

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

STATO ATTUALE :

il lotto di terreno edificabile è ad oggi libero.





ES. IMM.RE 151/2007

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

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

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

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

STATO ATTUALE :

il lotto di terreno edificabile è ad oggi libero.





ES. IMM.RE 151/2007

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

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

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

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

STATO ATTUALE :

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





ES. IMM.RE 151/2007

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

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

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

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

STATO ATTUALE :

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





ES. IMM.RE 151/2007

CESPITE N.17: VILLINO CON GIARDINO IN FRATTA TODINA

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

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

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

STATO ATTUALE :

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

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



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



ES. IMM.RE 151/2007

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

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

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

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

STATO ATTUALE :

il lotto di terreno edificabile è ad oggi libero.





ES. IMM.RE 151/2007

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

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

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

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

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

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

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

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

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



STATO ATTUALE :

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

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



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

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



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

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

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

In definitiva lo scrivente



CHIEDE

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

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto

Perugia, 23/6/2016

Allegati n. 6

Il Custode Giudiziario

Dott. Agr. Maurizio Refrigeri



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

RELAZIONE STRAORDINARIA

DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

nell'Es. Imm.ri riunite 64/2004+ 65/2004 + 151/2007 r.es.

contro

Ill.ma Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa ARIANNA DE MARTINO,

il sottoscritto Dott. Agr. Maurizio Refrigeri, nominato Custode Giudiziario nelle es. imm.ri
in oggetto con ordinanza del 17/4/2014, **tenuto conto dell'ordinanza della S.V. del
28/11/2016** relaziona sui fatti e circostanze richieste ed in particolare:

1) **formalizzazione di contratti di occupazione temporanea:** come autorizzato, lo scrivente provvedeva a regolarizzare l'occupazione degli immobili detenuti dal Sig. [REDACTED] con la sottoscrizione del contratto di occupazione di natura transitoria a titolo oneroso per gli importi già previsti.

In particolare:

- [REDACTED] posto nel Castello di Migliano (Marsciano) con termine fino al 31/12/2017, la cui registrazione è ancora in corso poiché deve essere redatta l'attestazione di prestazione energetica, per la quale è stato dato incarico a Professionista abilitato;
- [REDACTED] immobili di varia natura posti in Località Spina, Le Masse,

Morcella e Castello di Migliano tutti in comune di Marsciano, anche a scopo di manutenzione e sorveglianza, con termine fino al 31/12/2017, come meglio dettagliato nel contratto allegato e polizza assicurativa (**All. n.1. Contratto di locazione di natura [REDACTED] registrato, con polizza**), per tale contratto la registrazione è stata già effettuata poiché non necessari ulteriori adempimenti;

2) Incasso dell'indennità di occupazione:

Successivamente alla sottoscrizione dei contratti, lo scrivente provvedeva all'incasso delle indennità di occupazione previste (nel caso del contratto [REDACTED] la prima rata) con il deposito presso il conto corrente dedicato ed al prelievo per le imposte di registrazione, come da estratto conto allegato (**Allegato n.2. estratto c/c allegato**).

3) Aggiornamento dello stato dei luoghi in merito alla fine dei lavori:

Si relaziona sullo stato dei luoghi e dei lavori così come desunti dal recente sopralluogo effettuato in data 10/04/2017 alla presenza dei [REDACTED] gli immobili a seconda del lotto di appartenenza:

- **Quanto al lotto 1 dell'es. imm. 64-04**, rappresentato dall'Ufficio in località Spina, Via Polimanti 7, i lavori previsti sono terminati, manca, per la chiusura formale, la determina contributiva rilasciata dall'Amministrazione pubblica. A comprova si allega la dichiarazione di fine lavori (**Allegato n.3. Dichiarazione di fine lavori**);





- **Quanto al lotto 2 dell'es. imm. 64/04** rappresentato dall'appartamento posto in località Spina, Via Polimanti 7, i lavori previsti sono terminati ed anche in questo caso per la chiusura formale manca la determina contributiva. Circa la dichiarazione di fine lavori si fa riferimento all'allegato precedente n.4;





- **Quanto al lotto 3 dell'es. imm. 64/04** rappresentato dall'appartamento posto in Località Spina Via Polimanti 6, permangono situazioni di parziale inagibilità anche per i recenti aggravamenti dovuti agli eventi sismici. Non sono in corso opere di risanamento/consolidamento ed a tutt'oggi manca la normativa tecnica sugli eventuali interventi ammessi a contributo (**Allegato 4. Ordinanza comunale del 12/10/2016**);



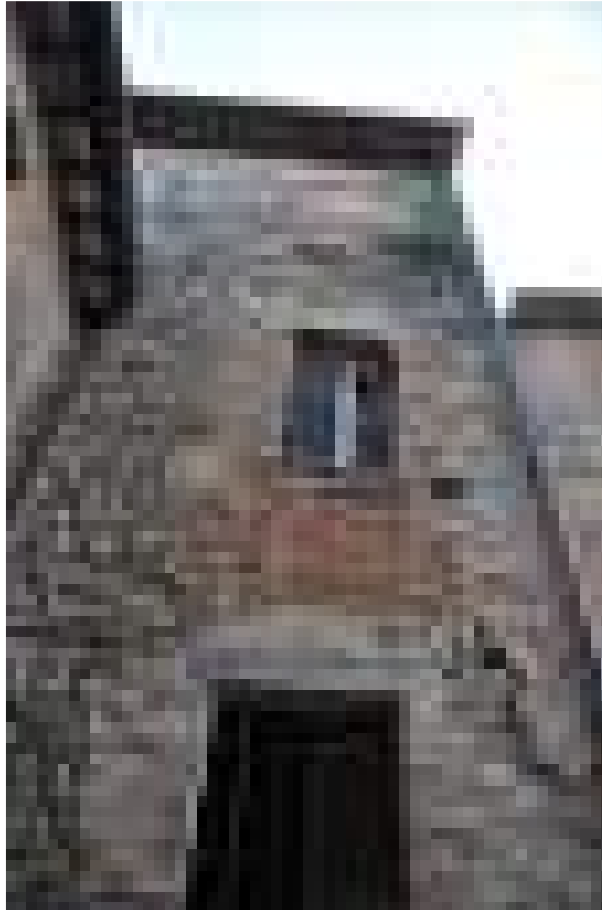


- **Quanto al lotto 10 dell'es. imm- 151/07**, rappresentato da vecchio fabbricato posto nel centro storico della frazione di Morcella, vi è stato un aggravamento dello stato strutturale e conservativo per gli ultimi eventi sismici, tanto che sono cadute a terra alcune pianelle e si sono resi necessari interventi di sistemazione dell'architravatura al secondo piano e transennamenti sulla pubblica via.



Non sono in corso lavori, non essendo presente una normativa tecnica e la copertura finanziaria per i contributi.





- **Quanto al lotto 14 dell'es.imm. 151/2007, rappresentato da garage all'interno del centro storico di Spina**, tuttora inagibile, sono in corso i lavori all'interno del "PIR Centro storico di Spina".

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Letto, confermato, sottoscritto,

Perugia lì 11/05/2017

Allegati n.4.

Il Custode

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DESCRITTIVA DEL CUSTODE
GIUDIZIARIO

nell'Es Imm. n. 64/2004 riunita alla Es. Imm. 151/07 + altre

contro

██

██

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzione

Dr.ssa ELENA STRAMACCIONI

il sottoscritto Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, in qualità di nominato Custode Giudiziario nelle Es. Imm. di cui all'epigrafe, relaziona in merito al provvedimento della S.V. del 29/03/2023 a seguito di istanza n. 67 del 28/02/2023 del P.D. Avv. Fabio Catterini.

Premesso che, con comunicazione via pec inviata al P.D. Avv. Fabio Catterini in data 07/10/2022, si faceva presente che durante l'ispezione del garage facente parte del lotto n. 15 all'interno di un piccolo disimpegno, si rilevò la presenza di un addolcitore per acque domestiche a servizio anche degli appartamenti di cui ai lotti n. 2 e 3 nell'Es. Imm. 64/04.

Tale circostanza, non emersa negli accertamenti peritali pregressi, non era quindi riportata nei bandi di vendita. Ciò induceva il P.D. Avv. Catterini a depositare specifica istanza per

un eventuale richiamo dello scrivente come C.T.U. o un'integrazione della descrizione dei beni immobili.

La S.V., con il citato provvedimento, limitava gli accertamenti alla descrizione dei beni immobili, da inserire nei futuri bandi di vendita, come precisato dal P.D. Avv. Fabio Catterini nella Sua missiva del 31/03/2023 (**Allegato n. 1: Comunicazione del P.D.**).

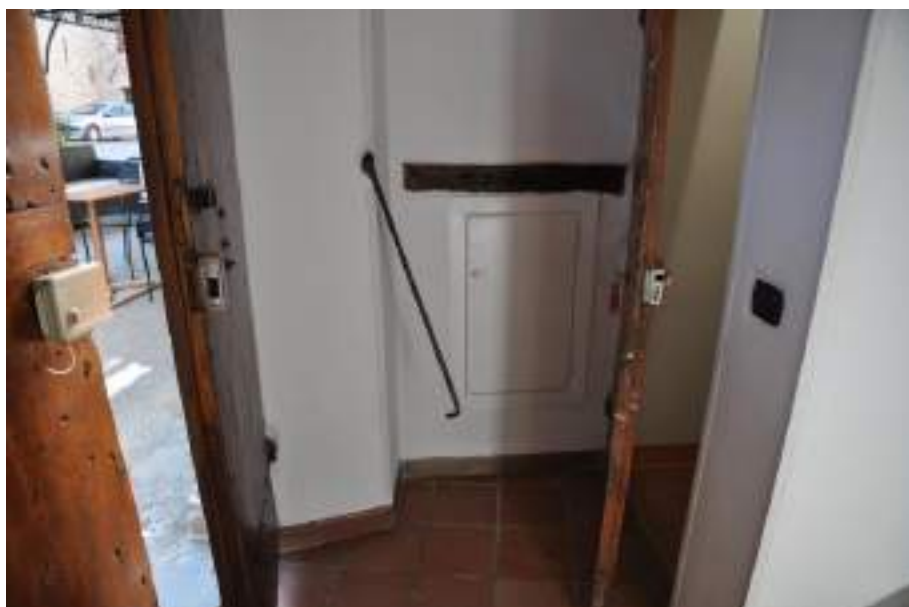
Pertanto, lo scrivente, al fine di integrare la descrizione degli immobili, comunicava all'Aggiudicatario del Lotto n. 15 (garage) e n. 1 (ufficio) l'accesso di verifica nonché all'Esecutato [REDACTED]. (**Allegato n. 2: Comunicazione dell'accesso congiunto**).

Alla presenza del Sig. [REDACTED], quale Aggiudicatario dei lotti n. 15 ed n. 1 e del [REDACTED], quale Debitore Esecutato, venivano ispezionati i luoghi con riferimento all'impianto di addolcimento dell'acqua potabile posto all'interno del garage e comune per le tre unità immobiliari e precisamente l'attuale ufficio destinato a studio tecnico (p.lla 30 sub. 35) e le due u.i. abitative, di cui la prima posta al civico n. 7 (p.lla 30 sub32) e la seconda al civico n. 6 (P.lla 30 sub. 34) di Piazza Polimante nel centro abitato della Frazione di Spina.

Preliminarmente si evidenzia che non si hanno a disposizione gli elaborati progettuali a cui far riferimento, poiché all'epoca, non essendo obbligati per le norme in vigore, difficilmente si riportavano nelle pratiche edilizie dettagli tecnici sulla tipologia ed ubicazione degli impianti idrici, **l'accertamento pertanto, si è basato su una verifica visiva esterna e su considerazioni deduttive**, anche sulla base delle notizie fornite dall'Esecutato [REDACTED].

Premesso ciò, per quanto è stato possibile accertare e quindi con i limiti di indagine sopra indicati, **sono emersi in loco, i seguenti elementi tecnici-descrittivi, visualizzati anche con servizio fotografico illustrativo:**

1) l'adduzione principale di acqua pubblica ad uso domestico è comune per le tre u.i., come il contatore posto nel pianerottolo al piano terra del civico 7, dal quale diparte la tubazione internamente alla parete delle scale interne e incassata sulle murature o a pavimento fino al garage;





2) all'interno del garage è posto l'impianto addolcitore, rappresentato da una cisterna di primo accumulo e dall'addolcitore per la depurazione;





3) dallo stesso impianto, dopo la depurazione, con l'ausilio dell'autoclave, le tubazioni si diramano autonomamente alle singole u.i.;



4) circa **l'epoca di realizzazione** di tutto l'impianto idrico così concepito, il [REDACTED].
[REDACTED] precisava che risaliva al periodo 1984/1986 in conformità alle opere di ristrutturazione di cui la C.E. n. 62/83 (**Allegato n. 3: Verbale di accesso**).

Questo ultimo aspetto, di non trascurabile importanza, **potrebbe configurare la sussistenza di servitù ultraventennali (sia attive che passive) e quindi consolidate**

(probabilmente anche su proprietà di Terzi), ma **tale giudizio esula dalle competenze dello scrivente.**

All'esito di tali accertamenti, è ragionevole integrare i bandi di vendita per le future aste dei lotti n. 2 e 3 rappresentati da u.i. abitative, per gli aspetti descrittivi trattati e così sinteticamente trattati:

Per il lotto n. 2:

L'u.i. abitativa oggetto di vendita presenta la linea di adduzione di acqua pubblica ad uso domestico comprensiva di unico contatore, comune con altre u.i., ubicata su parti comuni, mentre per il sistema addolcitore, su proprietà di Terzi. In definitiva, la linea di adduzione di acqua pubblica ad uso domestico, il contatore ed il sistema addolcitore sono da considerarsi comuni ad altre u.i. non funzionalmente autonomi, il tutto come descritto nella relazione del Custode Giudiziario.

per il lotto n. 3:

L'u.i. abitativa oggetto di vendita presenta la linea di adduzione di acqua pubblica ad uso domestico comprensiva di unico contatore così come l'impianto di addolcitore, risultano comuni con altre u.i. ed ubicati su parti di proprietà di Terzi, quindi da considerare non perfettamente autonomi, il tutto come descritto nella relazione del Custode Giudiziario.

Ovviamente circa **la presenza delle consolidate servitù, eventualmente da evidenziare nell'emanando bando di vendita, si lascia la valutazione del giudizio in merito agli Organi della Procedura Esecutiva.**

Si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore dettaglio tecnico-descrittivo, qualora necessario.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, lì 13/07/2023

Allegati n. 3

Il Custode Giudiziario

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri