



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SPOLETO

Oggetto:

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(Causa Civile R.G. 2430 del 2022)

ASTE GIUDIZIARIE®

promossa da

..... (parte attrice)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

contro

..... (parte convenuta)

..... (terzo chiamato)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

..... (intervenuto)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice:

Dott. Andrea GIULIANI

Elaborati:

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE PERITALE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

(Geom. Valentina Velleri)



..... (firmato) il testo

Spoleto, li 11 marzo 2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Con provvedimento del Giudice Dottor Andrea Giuliani, il sottoscritto Geom. Valentina Velieri - con studio in Spoleto, via Francesca Morvillo n.41, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5297 - veniva nominata, in data 02/11/2023, Consulente Tecnico d'Ufficio nella controversia di cui all'oggetto.

In data 16/02/2024 veniva fissata l'udienza per il giuramento del CTU ove lo stesso si impegnava a redigere apposita Relazione Tecnica per rispondere ai quesiti posti, in sede di udienza, dal Signor Giudice.

Si riporta detto "quesito":

"letti ed esaminati atti e documenti di causa, eseguito ogni accertamento, descriva e valuti il CTU l'immobile oggetto di causa e tutte le iscrizioni e/o gravami esistenti sul bene in questione. Accerti e verifichi la divisibilità o meno dell'immobile in caso positivo, individui e descriva i lotti in cui risulta possibile dividere tale immobile in base alle quote di rispettiva proprietà. In caso di accertata indivisibilità, accerti e determini il CTU il valore attuale dell'intero compendio ed il valore delle quote attribuibili a ciascun comproprietario"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminati i fascicoli, il giorno 11 marzo 2024, alle ore 10:30, la scrivente - presso il proprio studio professionale, e più precisamente locato nel Comune di SPOLETO, alla via Francesca Morvillo n°41, iniziava le operazioni peritali inerenti la Causa Civile iscritta nel R.G. al n. 2430 del 2022 del Tribunale Civile di Spoleto.

Sul posto, oltre allo scrivente CTU, erano presenti:

- Geom. _____ (C.T.P. di parte attrice);
- Avv. _____ (Avv. Parte attrice).

Alla presenza delle figure sopra indicate, lo scrivente C.T.U. dava lettura - del "quesito" posto dal Signor Giudice.

Letti i quesiti, il C.T.P. e l'Avvocato illustrano la situazione e le ragioni per le quali si chiede lo scioglimento delle comproprietà.

Alle ore 11:10, si ritenevano concluse le operazioni peritali relative alla giornata e le stesse venivano rinviate presso i luoghi di causa per il giorno 26 marzo 2024 alle ore 10:00.



Il giorno 26 del mese di marzo 2024, alle ore 10:00, presso lo stato dei luoghi oggetto di contenzioso e più precisamente locati nel Comune di MARSCIANO viale della Repubblica n°40, sono proseguite le operazioni peritali inerenti la causa.

Sul posto, oltre allo scrivente CTU, erano presenti:

- Geom. _____, (C.T.P. di parte attrice);
- Ing. _____.

Alla presenza delle figure sopra riportate è stata presa visione dello stato dei luoghi oggetto di contenzioso. Lo scrivente CTU, all'incontro, aveva portato con sé le planimetrie catastali, estratte dal sito delle Agenzie delle Entrate.

Le stesse sono state utilizzate per la visione dei luoghi ed effettuare il confronto tra quanto rilevato in situ.

Con il confronto di tale materiale si è potuto riscontrare qualche piccola differenza, nello specifico, nel soggiorno del piano terra sono presenti degli scalini per accedere dall'esterno che non sono riportati nelle planimetrie catastali; è stata chiusa la porta d'accesso al ripostiglio posto al piano primo, mentre risulta aperta nelle planimetrie catastali; in un locale posto al piano secondo con destinazione "soffitta" è stato realizzato un bagno.

Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico di quanto visionato, sono state prese alcune misure dimensionali dell'abitazione a supporto di quanto visionato, non è stato possibile accedere e di



conseguenza visionare il ripostiglio del piano prima per la motivazione di cui sopra.

In merito agli annessi, visto lo stato di conservazione e le precarie condizioni di sicurezza, si è deciso di prenderne visione senza effettuale alcun rilievo geometrico.

Alle ore 11:00, si ritenevano concluse le operazioni peritali relative alla giornata e le stesse venivano rinviate dopo il reperimento del materiale fornito dagli archivi del Comune di Marsciano, se necessario.

Il CTU, in data 19/09/2024 si recava presso i competenti uffici del Comune di Marsciano per visionare i titoli abilitativi, ritrovati tramite apposita richiesta di accesso agli atti, presentati riguardo gli immobili oggetto di contenzioso.

Dalle ricerche effettuate risultano i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n.2113 del 21/10/1986 per progetto di ristrutturazione interna e intonaco su fabbricato rurale con la seguente prescrizione "Il corpo di fabbrica principale non dovrà essere né intonacato né tinteggiato. Una eventuale futura richiesta potrà essere autorizzata soltanto se tale richiesta viene fatta dall'intera proprietà del fabbricato principale" (titolo riguardante l'abitazione).;

- Concessione Edilizia n.1294 del 17/07/1990 per il rifacimento del tetto (titolo riguardante l'abitazione).

Si estraeva copia del materiale fornito dall'amministrazione.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE

Dopo disamina della documentazione del Contenzioso, degli elementi acquisiti in sede di operazioni peritali, dei documenti acquisiti con l'accesso agli atti presso il Comune di Marsciano, si procede a rispondere al "quesito" posto dal Signor Giudice.

"letti ed esaminati atti e documenti di causa, eseguito ogni accertamento, descriva e valuti il CTU l'immobile oggetto di causa e tutte le iscrizioni e/o gravami esistenti sul bene in questione. Accerti e verifichi la divisibilità o meno dell'immobile in caso positivo, individui e descriva i lotti in cui risulta possibile dividere tale immobile in base alle quote di rispettiva proprietà. In caso di accertata indivisibilità, accerti e determini il CTU il valore attuale dell'intero compendio ed il valore delle quote attribuibili a ciascun comproprietario"

Gli immobili, oggetto di contenzioso, risultano essere: una porzione di un edificio bifamiliare e numero 2 annessi indipendenti circondati da corte privata, il tutto sito nella periferia della città di Marsciano e più precisamente lungo viale della Repubblica al n. 40, la zona dista circa 11 km dal centro della città.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

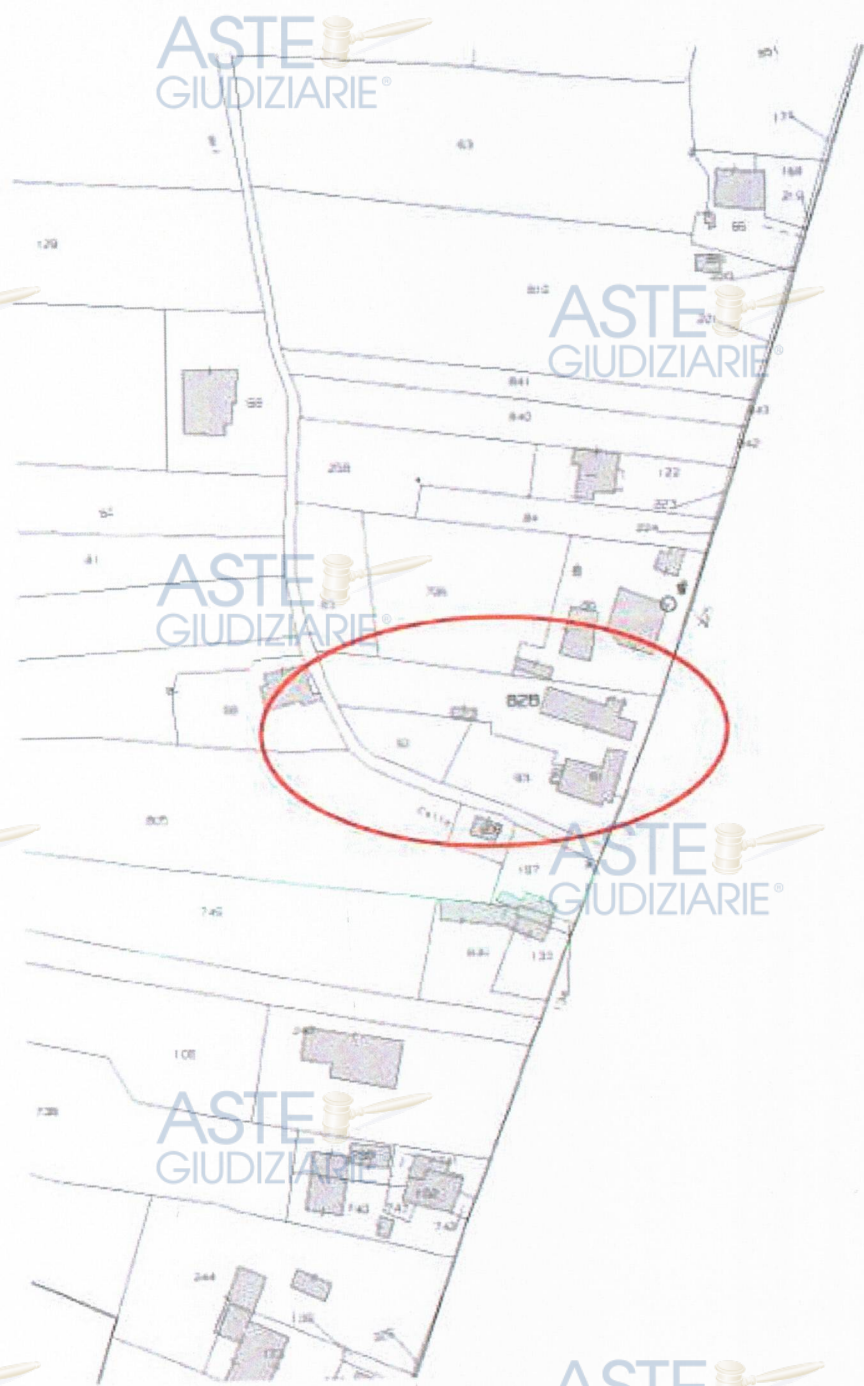
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Estratto Planimetria Catastale Foglio 39 Particella 828 del Comune di MARSIANO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



L'immobile, con destinazione di civile abitazione, è una porzione di un edificio bifamiliare, la quale presenta una parte su tre livelli fuori terra e un'altra su due livelli fuori terra.

L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Marsciano al Foglio 39 particella 91 Subalterno 1.

La struttura portante in muratura, presenta diversi materiali costruttivi frutto della sua edificazione spontanea nel tempo. Troviamo una porzione in tufo, una porzione in muratura mista e una parte in mattoni. I solai di alcune stanze del piano terra sono in acciaio e voltine, alcuni sono in legno, il resto sono in sap e tavelloni. La porzione con tre livelli fuori terra ha una copertura a padiglione che è stata oggetto di rifacimento recentemente, mentre l'altra porzione ha una copertura piana.

Nelle facciate sono presenti delle porzioni intonacate in cattivissimo stato di conservazione/manutenzione.

L'abitazione insiste su corte privata (B.C.N.C.) in comune con gli altri immobili di proprietà, ha più punti d'ingresso, nello specifico ne troviamo uno nel salone (con infisso in alluminio e vetro), uno nel vano scala (con infisso in alluminio e vetro) e uno nel locale ingresso (con infisso in legno).

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, sono in alcune aperture sono presenti persiane in legno, nei locali della soffitta sono presenti scuri interni in legno.

Pavimenti e rivestimenti sono di più tipologie.



È presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni in quasi tutti i locali alimentato con caldaia di recente installazione, sia il piano terra che il piano primo è fornito di camino. L'impianto elettrico è presente ma in cattivo stato di conservazione.

Alcune stanze sono interessate da copiose infiltrazioni di acque meteoriche.

Al primo livello (piano terra) la proprietà è così composta, ingresso, ripostiglio, w.c., disimpegno, pranzo, cucina e soggiorno, una scala interna collega i tre piani. Al secondo livello troviamo n.4 camere da letto, n. 2 disimpegni, un bagno, un ripostiglio (attualmente non accessibile in quanto è stata murata la porta d'accesso) e n. 2 terrazzi.

Al terzo livello troviamo la soffitta composta da 4 vani di diverse dimensioni, in uno di questi è stato ricavato un bagno.





ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Si riportano alcune foto dell'immobile scattate dallo scrivente in sede di operazioni peritali:



Foto 1 - prospetto fronte strada



Foto 2 - prospetto su corte privata

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 3 - soggiorno

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 4 - cucina



Foto 7 - ripostiglio



Foto 8 - bagno piano terra



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Foto 9 - vano scala tra p.t. e p.1

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Foto 10 - camera

ASTE GIUDIZIARIE



Foto 11 - stanza al piano primo priva di termosifoni ma con camino



Foto 12 - disimpegno p.1



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Foto 13 - camera

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Foto 14 - camera

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

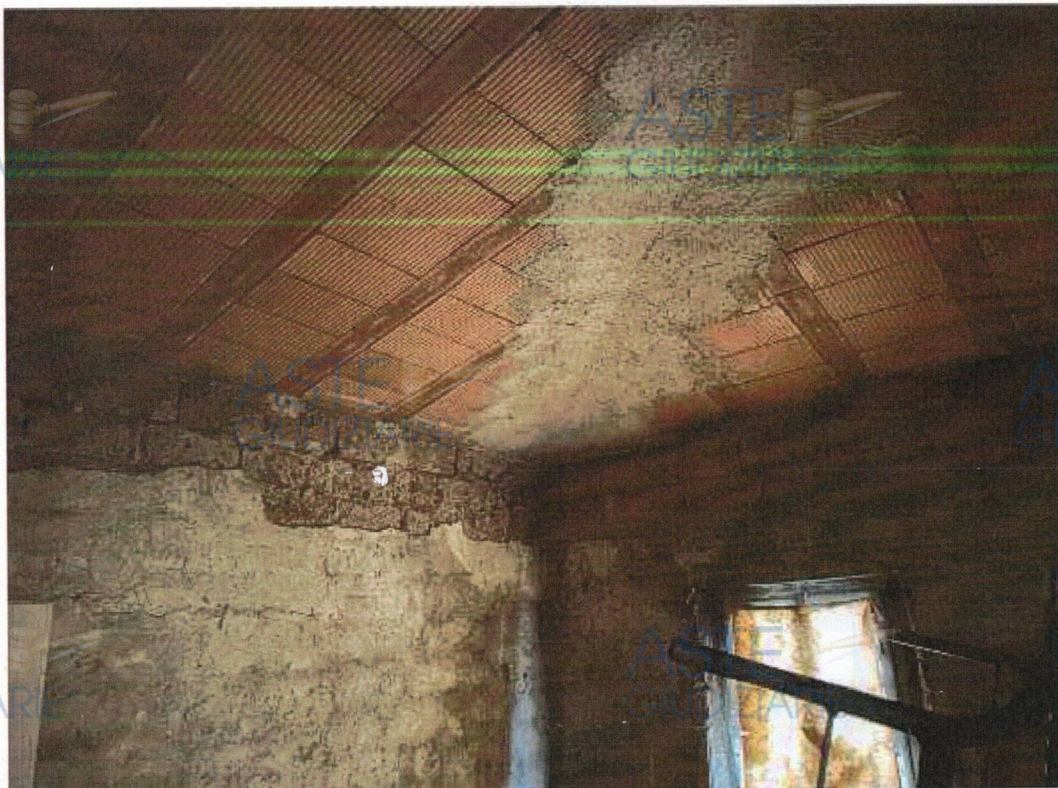
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto 17 - disimpegno p.1

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto 18 - locale soffitta

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

FILE:///C:/Users/ADMINI.../AppData/Local/Temp/10.11.7.0012/00/202/10.11.7.0012/00/202_17.jpg



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto 19 - locale soffitta

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto 20 - locale soffitta

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto 21 -bagno soffitta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In merito all'immobile destinato a locale di fondo/rimessa attrezzi, censito al N.C.E.U. al Foglio 39 Particella 828 Subaiterni 3 e 4, trattasi di edificio su unico livello fuori terra, realizzato con due tipologie costruttive differenti. La porzione con altezza maggiore risulta avente copertura in legno e coppi, struttura verticale in muratura di mattoni, una zona è puntellata per le pessime condizioni dello stato conservativo. La porzione più bassa ha copertura in travi varesi e tavelloni, la struttura verticale in tufi. Internamente è suddivisa in più locali con diverse dimensioni e diverse destinazioni. L'edificio è privo di finiture e d'impianti.

Si riportano alcune foto dell'immobile scattate dallo scrivente in sede di operazioni peritali:



Foto 22 – prospetto laterale



Foto 25 -puntellature



Foto 26 -ingresso rimessa attrezzi

Vertical text on the right edge of the page, likely a page number or reference code.



Il terzo corpo di fabbrica riguarda un piccolo edificio destinato a pertinenza, censito al N.C.E.U. al Foglio 39 Particella 828 Subalterno 2, è costituito da un fondo e un ripostiglio aventi ingressi indipendenti e non comunicanti tra di loro. La struttura verticale è in muratura, la copertura ad unica falda è posticcia e in cattive condizioni, l'immobile è privo di finiture.



Foto 29 - pertinenza



Sono state effettuate delle Visure Storiche per immobile dalle quali si deduce che le quote di proprietà sono le medesime per tutti i beni, e precisamente:

- proprietà 2/3
- proprietà 1/3

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia è emerso quanto segue

nel catasto fabbricati

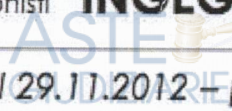
- **Al Foglio 39, particella 91 sub 1, p.T-1-2, cat. A/2 (già cat. A/3), classe 3, consistenza vani 10,5, superficie catastale totale mq.223, superficie totale escluse aree scoperte mq.220, rendita euro 704,96;**

(censita con tali dati giusta:

- **Denuncia di Variazione n.53224.1/2013 del 22.11.2013 – prot. n.PG0240742 – per Variazione di Classamento (da A/3 ad A/2);**
- **Denuncia di Accatastamento (in A/3) n.8520.1/2012 del 27.11.2012 – prot. n.PG0345643);**

- **Foglio 39, particella 828 sub 2, p.T, cat. C/2, classe 3, consistenza mq.15, superficie catastale totale mq.19, rendita euro 50,35;**
- **Foglio 39, particella 828 sub 3, p.T, cat. C/6, classe 3, consistenza mq.62, superficie catastale totale mq.70, rendita euro 96,06;**
- **Foglio 39, particella 828 sub 4, p.T, cat. C/2, classe 3, consistenza mq.86, superficie catastale totale mq.93, rendita euro 288,70;**

(e tutte le suddette unità censite con tali dati giusta:



Denuncia di Variazione n.42479.1/2012 del 29.11.2012 – prot. n.PG0349179 –
per Ampliamento;

derivano tutte dalla seguente unità soppressa:

- **Foglio 39, particella 827, p.T, cat. F/1 di mq.23;**

a sua volta censita on tali dati giusta:

- Denuncia di Accatastamento n.8520.1/2012 del 27.11.2012 – prot. n.PG0345643);

- spettano a tutte le suddette unità i diritti pro quota sul bene comune non censibile indicato nel catasto fabbricati al

- **Foglio 39, particella 828 sub 1, p.T, Bene Comune non censibile – corte, comune a tutti i sub della particella 828 ed al sub 1 della particella 91;**

(censito con tali dati giusta Denuncia di Variazione n.42480.1/2012 del 29.11.2012 – prot. n.PG0349183 – per Costituzione di Bene Comune);

l'area di sedime dei fabbricati oggetto di ricerca e la corte circostante annessa **esclusiva**, risultano censite nel catasto terreni al

- **Foglio 39, particella 91, ente urbano di mq.183 – rappresenta il sedime del fabbricato urbano Foglio 39, particella 91 sub 1 – non esclusivo;**

(censito con tali dati giusta con tali dati giusta);

- Tipo Mappale n.342385.2/2012 del 26.11.202 – prot. n.PG0342385;

ha raccolto le seguenti particelle sopresse:

- **Foglio 39, particella 91 (ex 91/a), fabbricato promiscuo di mq.183;**



PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO ESCLUSIVO PERSONALE - E' VIETATA OGNI RIPUBBLICAZIONE O RIPRODUZIONE A SCOPO COMMERCIALE - AUT. MIN. GIUSTIZIA PDG 21/07/2009



Foglio 39, particella 91 sub 1, porzione di fabbricato rurale senza superficie – di proprietà;

- Foglio 39, particella 91 sub 2, porzione di fabbricato rurale senza superficie – **non di proprietà**;
- **Foglio 39, particella 828, ente urbano di mq.1.521 – rappresenta la corte esclusiva annessa;**

(censito con tali dati giusta con tali dati giusta:

- Tipo Mappale n.345697.2/2012 del 27.11.2022 – prof. n.PG0345697;

ha raccolto le seguenti particelle soppresse:

- **Foglio 39, particella 828 (che ha sostituito la particella 90), ente urbano (già fabbricato rurale) di mq.848;**
- **Foglio 39, particella 89, seminativo arborato di mq.650;**
- **Foglio 39, particella 827 (ex 91/a), ente urbano di mq.23).**



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Storia dei Passaggi Ipotecari

(1)

Dal 25.12.1997 al 6.7.2005

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Di proprietà di:

- _____, nat _____ il _____
- _____, nat _____ il _____
- _____, nat _____ il _____

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

in ragione di 1/3 ciascuno di piena proprietà, beni personali di ognuno;

per essere ad essi pervenuti giusta la seguente successione:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **n.7602 del 20.5.2000 – Successione devoluta per Legge**

Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Perugia l'11.6.1998 – Den.3 – Vol.918

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

A favore dell:

- _____ nat _____ il _____

e dei figli:

- _____, nat _____ il _____;
- _____ nat a _____ il _____

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

in parti uguali;

Contro:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

decedut _____

- a) – Diritti di 1/2 di piena proprietà su terreno posto in Comune di MARSCIANO, censito nel catasto terreni al _____

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Foglio 40, particella 121, di mq.15.

- b) - Diritti di piena proprietà** su immobili posti in Comune di MARSCIANO, censiti nel catasto terreni al
- Foglio 39, particella 89, di mq.650;
 - Foglio 39, particella 90, di mq.848;
 - Foglio 39, particella 91 sub 1, senza superficie.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

N.B.: Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità.

Trascrizioni Pregiudizievoli - Dal 25.12.1997 al 6.7.2005 - Non più gravanti

- n.11542 del 27.7.2001 - Pignoramento Immobiliare - **Cancellato con Annotamento di Cancellazione Totale n.775 del 3.4.2002**

- n.14152 del 15.9.2001 - Domanda Giudiziale - **Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.1220 del 23.5.2002**

Iscrizioni Ipotecarie - Dal 25.12.1997 al 6.7.2005 - Non più gravanti

- n.1964 del 16.4.1999 - Ipoteca in Rinnovazione della Precedente Originaria n.1103 del 1979 - **Prescritta e non rinnovata**

- n.130 del 12.1.2000 - Ipoteca Volontaria - **Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.1644 del 30.4.2003**

- n.1537 del 22.3.2002 - Ipoteca Legale - **Prescritta e non rinnovata**

- n.1426 dell'11.3.2003 - Ipoteca Volontaria - (Magione - Non gravava) - **Prescritta e non rinnovata**

- n.3394 del 12.5.2004 - Ipoteca Legale - **Prescritta e non rinnovata**

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

(2)

Dal 7.7.2005 al 24.9.2007

Di proprietà di:

- _____, nat. a _____ il _____;
- _____, nat. a _____ il _____;
- _____, nat. a _____ il _____;

in ragione di 1/3 ciascuna di piena proprietà, beni personali di ognuno;

per essere ad esse pervenuti giusta il seguente atto:

- n.13641 del 7.7.2005 - Donazione Accettata - Valore degli immobili donati Euro 15.000,00

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. _____ Notaio in

PERUGIA, del 13.6.2005 - Rep.102258 - Racc.28150

A favore dell/la _____:

- _____, nat. _____ il _____

Contro:

- _____, nat. _____ il _____

La quota di 1/3 di comproprietà di cui il donante è titolare sul seguente

immobile posto in Comune di MARSCIANO, Località San Valentino della Collina, in fregio alla strada Marscianese, comprendente:

- appezzamento di terreno con sovrastante porzione su due livelli oltre al sottotetto di fabbricato rurale, con annesso agricolo ad uso rimessa attrezzi, il tutto in avanzato stato di degrado e della superficie

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

complessiva, al lordo del sedime di detti fabbricati, di mq.1.513 (come fedelmente si riporta); il tutto censito nel catasto terreni al

- Foglio 39, particella 89, di mq.650;
- Foglio 39, particella 90, di mq.848, fabbricato rurale;
- Foglio 39, particella 91 sub 1, porzione di fabbricato rurale (senza superficie).

La quota di comproprietà donata è pervenuta al donante, tra maggior consistenza, in virtù di successione a [redacted] apertasi a Marsciano il 25.12.1997 – Den.3 –Vol.518, registrata a Perugia l'11.6.1998 – trascritta a Perugia il 20.5.2000 al n.7602 di formalità.

Gli immobili suddetti sono stati costruiti in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state effettuate opere per la cui esecuzione sarebbe stato necessario il

rilascio di licenze o concessioni edilizie.

Trascrizioni Pregiudizievoli – Dal 7.7.2005 al 24.9.2007 – Non risultano

Iscrizioni Ipotecarie:

- n.6746 del 17.8.2005 – Ipoteca Legale di Euro 8.767,00 di cui Euro 4.383,50 per sorte

Atto Pubblico Amministrativo emesso dal Servizio Riscossione Tributi –

Concessione per la Provincia di Perugia con sede in Foligno il 12.8.2005

– Rep.35461



ASTE GIUDIZIARIE
A favore di:

ASTE GIUDIZIARIE

- SO.RI.T. Spa con sede il FOLIGNO – P.I.: 017582500544 – domicilio ipotecario eletto: Foligno, Viale XVI Giugno n.44/D;

Contro:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- _____, nat a _____, il _____,

b) – Diritti di 1/3 di piena proprietà su immobili posti in Comune di MARSCIANO, censiti nel catasto terreni al

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- **Foglio 39, particelle 91 sub 1-89-90;**
- Foglio 85, particella 31;

b) – Diritti di 1/6 di piena proprietà su terreno posto in Comune di MARSCIANO, censito nel catasto terreni al

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- Foglio 40, particella 121, di mq.15.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

N.B. Gli immobili erano stati già donati dal signor _____ alla _____ con formalità n. 13641 del 7.7.2005.

N.B.: NON risultano annotazioni a margine a tutto il 20.9.2024.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- **n.7091 del 1.9.2005 – Ipoteca Volontaria – (Magione) – Non grava**
- **n.3857 del 17.5.2006 – Ipoteca Legale – Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.2771 del 31.5.2013**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

n.245 del 10.1.2007 – Ipoteca Legale di Euro 38.657,74 di cui Euro 19.328,87 per sorte

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Atto Pubblico Amministrativo emesso dal Servizio Riscossione Tributi -

Concessione per la Provincia di Perugia con sede in Foligno in data

11.12.006 - Rep.45483

A favore di:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- SO.RI.T. Spa con sede il FOLIGNO - P.I.: 017582500544 - domicilio ipotecario eletto: Foligno, Viale XVI Giugno n.44/D;

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Contro:

- _____, nata a _____ i _____

b) - Diritti di 1/3 di piena proprietà su immobili posti in Comune di MARSCIANO, censiti nel catasto terreni al

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- **Foglio 39, particelle 91 sub 1-89-90;**
- Foglio 85, particella 31;

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

b) - Diritti di 1/6 di piena proprietà su terreno posto in Comune di MARSCIANO, censito nel catasto terreni al

- Foglio 40, particella 121, di mq.15.

- **N.B. Gli Immobili erano stati già donati dal signor**

ASTE GIUDIZIARIE

_____ **alla**
_____ **con formalità n. 13641 del 7.7.2005.**

N.B.: NON risultano annotazioni a margine a tutto il 20.9.2024.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- **n.3552 del 21.4.2007 - Ipoteca Legale - Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.3160 del 5.6.2007**

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

(3)

Dal 25.9.2007 al 1.5.2013

Di proprietà di:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- _____, nat. a _____ il _____;

- _____, nat. a _____ il _____, quale bene personale;

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

_____, nat. a _____ il _____, in _____

in ragione di 1/3 ciascuna di piena proprietà;

per essere ad esse pervenuti giusta il seguente atto:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- n.17468 del 25.9.2007 – Cessione per Euro 12.500,00 già prima d'ora pagati e quietanzati in atto

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. _____

_____, Notaio in PERUGIA, in data 24.9.2007 – Rep.111017 -

Racc.32446

A favore di:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- _____, nat. a _____ il _____ in _____

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Contro:

_____ nat. a _____ il _____;

La quota di 1/3 di comproprietà di cui l'alienante è titolare sul seguente immobile posto in Comune di MARSCIANO, Località San Valentino della Collina, in fregio alla strada Marscianese, comprendente:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



pezzamento di terreno on sovrastante porzione su due livelli oltre al sottotetto di fabbricato rurale, con annesso agricolo ad uso rimessa attrezzi, il tutto in avanzato stato di degrado e della superficie complessiva, al lordo del sedime di detti fabbricati, di mq.1.498; il tutto censito nel catasto terreni al

- **Foglio 39, particella 89, di mq.650;**
- **Foglio 39, particella 90, di mq.848, fabbricato rurale;**
- **Foglio 39, particella 91 sub 1, porzione di fabbricato rurale (senza superficie).**

La quota di comproprietà alienata è pervenuta alla venditrice donante per atto a rogito Dott. Giuseppe BRUNELLI, Notaio in PERUGIA, del 13.6.2005 – Rep.102258 – Racc.28150 – trascritto a Perugia il 7.7.2005 al n.13641 di formalità.

Certificato di Destinazione Urbanistica n.151/2007, rilasciato dal Comune di Marsciano in data 26.6.2007, allegato a presente atto sotto la lettera A.

Gli immobili suddetti sono stati costruiti in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state effettuate opere per la cui esecuzione sarebbe stato necessario il rilascio di licenze o concessioni edilizie.

Liberi da gravami, ad eccezione delle seguenti iscrizioni:

- *n.1537 del 22.3.2002 – (Ipoteca Legale – **Prescritta e non rinnovata**);*
- *n.3394 del 12.5.2004 – (Ipoteca Legale – **Prescritta e non rinnovata**);*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- n.6746 del 17.8.2005 - (Ipoteca Legale - **Accesa a tutto il 20.9.2024**);

- n.3857 del 17.5.2006 - (Ipoteca Legale - **Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.2771 del 31.5.2013**);

- n.245 del 10.1.2007 - (Ipoteca Legale - **Accesa a tutto il 20.9.2024**);

che si lasciano sussistere senza alcun obbligo in merito a carico della venditrice, dichiarando le parti di averne tenuto conto ai fini della determinazione del corrispettivo di vendita.

Trascrizioni Pregiudizievoli - Dal 25.9.2007 al 1.5.2013 - Non risultano

Iscrizioni Ipotecarie:

- n.9426 del 22.10.2007 - Ipoteca Legale - **Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.1377 dell'11.4.2013**

- n.5036 del 18.8.2009 - Ipoteca Giudiziale di Euro 35.00,00 di cui Euro 25.300,00 per sorte di Decreto Ingiuntivo n.1496/2009 emesso in data 8.6.2009 dal Tribunale Civile di Perugia

A favore di:

- CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA Spa con sede in FABRIANO - P.I.: 00077790426 - domicilio ipotecario eletto: in PERUGIA,

Via Scarlatti n.37, presso l'Avv.

Contro:

- _____, nat. a _____ il _____, it _____

- _____, nat. a _____ il _____, it _____



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- nat a il ;

- Beni di :

a) - Diritti di 2/36 su immobili posti in Comune di PIEGARO ... omissis;

b) - Diritti di 1/3 su immobili posti in Comune di MARSCIANO, Frazione San Valentino della Collina, censiti nel catasto terreni al

Foglio 39, particelle 89-90-91 sub 1;

c) - Diritti di 1/12 su terreno posto in Comune di MARSCIANO, censito nel catasto terreni al

- Foglio 40, particella 121, di mq.15.

- Beni di '

a) - Diritti di 1/12 su terreno posto in Comune di MARSCIANO, censito nel catasto terreni al

Foglio 40, particella 121, di mq.15.

N.B.: NON risultano annotazioni a margine a tutto il 20.9.2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

effettuate opere per la cui esecuzione sarebbe stato necessario il rilascio di licenze o concessioni edilizie.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli - Dal 2.5.2013 al 26.6.2016 - Non risultano

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

(5)

Dal 27.6.2016 al 20.9.2024

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Di proprietà di:

_____ nata a _____ il _____, in _____
in ragione di 1/3 di piena proprietà;

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

_____ nata a _____ il _____, in ragione di 2/3
di piena proprietà;

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

per essere ad esse pervenuti in virtù di ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte di _____, che era nata a Marsciano il _____ deceduta il _____

Trascrizioni Pregiudizievoli - Dal 27.6.2016 al 20.9.2024 - Cancellate

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- n.9416 del 4.6.2018 - Pignoramento Immobiliare - (Magione) - Non grava

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- n.12415 del 28.8.2020 - Domanda Giudiziale per Divisione Giudiziale -
Cancellata con Annotamento di Cancellazione n.5179 del 18.11.2022

Iscrizioni Ipotecarie - Dal 27.6.2016 al 20.9.2024 - Non risultano

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

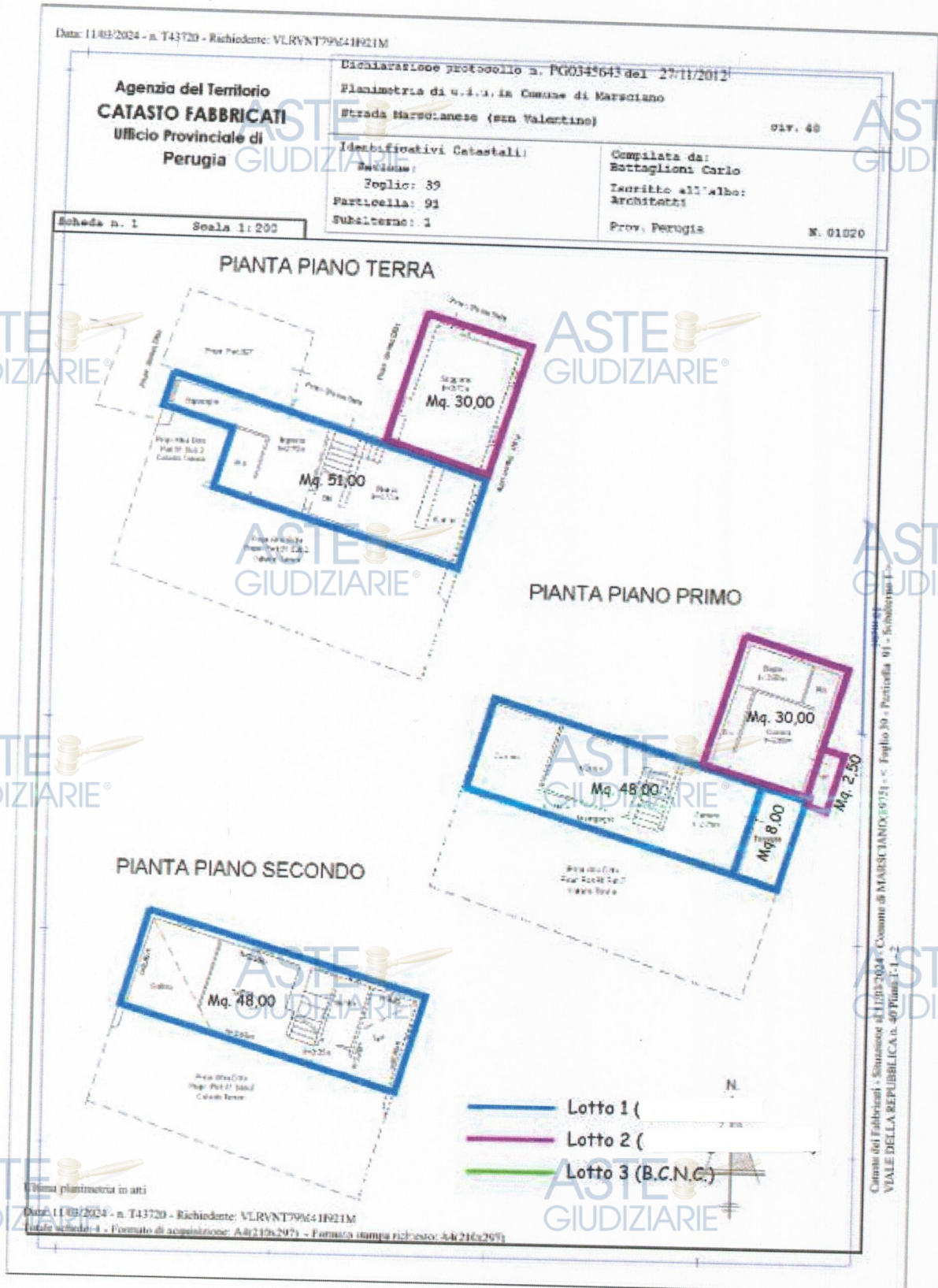
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

IPOTESI DI DIVISIBILITA' DEL BENE



Firmato Digitalmente da INGEGNO s.n.c. - C.A. n. 02867680544 - C.F. n. 02867680544 - C.C. n. 02867680544 - C.D. n. 02867680544 - C.E. n. 02867680544 - C.G. n. 02867680544 - C.H. n. 02867680544 - C.I. n. 02867680544 - C.L. n. 02867680544 - C.M. n. 02867680544 - C.N. n. 02867680544 - C.O. n. 02867680544 - C.P. n. 02867680544 - C.Q. n. 02867680544 - C.R. n. 02867680544 - C.S. n. 02867680544 - C.T. n. 02867680544 - C.U. n. 02867680544 - C.V. n. 02867680544 - C.W. n. 02867680544 - C.X. n. 02867680544 - C.Y. n. 02867680544 - C.Z. n. 02867680544



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Data: 11/03/2024 - n. T43724 - Richiedente: VLRVNT79MM41921M

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0349179 del 29/11/2012
Planimetria di u.i.q. in Comune di Marsciano
Località San Valentino civ. 40

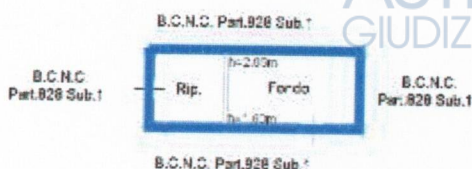
Identificativi Catastali:
Sesione:
Foglio: 39
Particella: 828
Subalterno: 2

Compilata da:
Battaglioni Carlo
Iscritta all'albo:
Architetti
Prov. Perugia

N. 01020

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2024 - n. T43724 - Richiedente: VLRVNT79MM41921M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2024 - Comune di MARSCIANO(PS75) - c. Foglio 39 - Particella 828 - Subalterno 2 - VIALE DELLA REPUBBLICA Piano T

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Data: 11/03/2024 - n. T43725 - Richiedente: VLRVNT79M411921M

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0349179 del 29/11/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Marsciano

Località: San Valentino

oiv. 40

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 39
Particella: 828
Subalterno: 3

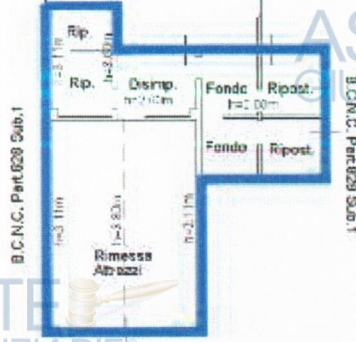
Compilata da:
Battaglioni Carlo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Perugia

N. 01020

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

Propr. Part.828 Sub 4



B.C.N.C. Part.828 Sub.1

- Lotto 1 ()
- Lotto 2
- Lotto 3 (B.C.N.C.)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2024 - Comune di MARSCIANO(PS) - c. Foglio 39 - Particella 828 - Subalterno 3 - VIALE DELLA REPUBBLICA Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2024 - n. T43725 - Richiedente: VLRVNT79M411921M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizioni: A4(210x297) - Formato stampa richieste: A4(210x297)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Data: 11/03/2024 - n. T43726 - Richiedente: VLRVNT79M411921M

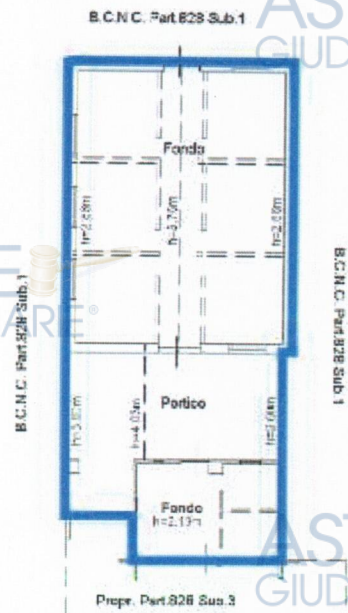
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0349179 del 29/11/2012
Planimetria di u.i.v. in Comune di Marsciano
Localita' San Valentino civ. 40

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
| Sezione: | Battaglioni Carlo |
| Foglio: 39 | Iscritto all'albo: |
| Particella: 828 | Architetti |
| Subalterno: 4 | Prov. Perugia |
| | N. 01020 |

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



- Lotto 1 (
- Lotto 2 (
- Lotto 3 (B.C.N.C.)

Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2024 - n. T43726 - Richiedente: VLRVNT79M411921M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa (richiesto): A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Sezione al 11/03/2024 - Comune di MARSCIANO(PG)9751 - < Foglio 39 - Particella 828 - Subalterno 4 - VIALE DELLA REPUBBLICA Piano T

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



'LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI' (edito trimestralmente dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia per conto della Borsa Immobiliare dell'Umbria - **TERZO TRIMESTRE 2024**) di cui a seguito:

| MARSCIANO | | Nuovo | | Ristrutturato | | Abitabile | | Da ristrutturare | |
|---------------------|----------------------------|-------------------|-------------|---------------|-------------|-------------------|-------------|------------------|-------------|
| | | min/mq € | max/mq € | min/mq € | max/mq € | min/mq € | max/mq € | min/mq € | max/mq € |
| ABITAZIONI | Centro storico | - | - | 800 | 1.100 | 700 | 900 | 300 | 550 |
| | Semiperiferia | 1.200 | 1.900 | 750 | 1.000 | 600 | 800 | 300 | 550 |
| | Periferia | 1.200 | 1.750 | 700 | 900 | 600 | 750 | 300 | 450 |
| | Zona agricola | - | - | 700 | 900 | 400 | 600 | 250 | 350 |
| | | min/mq € | | | | max/mq € | | | |
| NEGOZI | Centro storico | 800 | | | | 1.400 | | | |
| | Semiperiferia | 800 | | | | 1.500 | | | |
| | Periferia | 800 | | | | 1.100 | | | |
| UFFICI | Centro storico | 800 | | | | 1.300 | | | |
| | Semiperiferia | 800 | | | | 1.400 | | | |
| | Periferia | 800 | | | | 1.100 | | | |
| CAPANNONI | Artigianale Industriale | Nuovo | | Agibile | | Da ristrutturare | | | |
| | | min/mq € | max/mq € | min/mq € | max/mq € | min/mq € | max/mq € | | |
| | | 350 | 450 | 250 | 350 | 150 | 250 | | |
| | | min € | | | | max € | | | |
| TERRENI EDIFICABILI | | 15/m ³ | | | | 40/m ³ | | | |
| TERRENI AGRICOLI | | 2.200/Ha | | | | 15.500/Ha | | | |

Per quanto riportato nella tabella relativa al borsino immobiliare si ha che il valore al metro quadro oscilla da un minimo di 300,00€ a un massimo di 450,00€ al mq; valutata la qualità delle finiture ed il loro stato di conservazione nella loro globalità si è ritenuto congruo utilizzare il valore minimo di 300,00€ al mq.

Al terreno agricolo è stato assegnato un valore di 0,22€ al mq.



ASTE GIUDIZIARIE
VALORE IMMOBILI

ASTE GIUDIZIARIE

LOTTO 1 -

Abitazione: mq 111 (superficie convenzionale) x €/mq 300 = € 33.300,00

Annesso Sub. 2: mq 4,00 (superficie convenzionale) x €/mq 300 = € 1.200,00

Annesso Sub. 3: mq 15,00 (superficie convenzionale) x €/mq 300 = € 4.500,00

Annesso Sub. 4: mq 25,00 (superficie convenzionale) x €/mq 300 = € 7.500,00

Giardino: mq 9,00 (superficie convenzionale) x €/mq 300 = € 2.700,00

Area agricola mq 973,00 x €/mq 0,22 = € 214,06

Totale Lotto 1 € 49.414,06

LOTTO 2 - (

Abitazione: mq 60 (superficie convenzionale) x €/mq 300 = € 18.000,00

Totale Lotto 2 € 18.000,00

Si precisa che tale valore risulta essere al 'netto delle spese' necessarie per il frazionamento dei beni.

Vista l'impossibilità di creare due lotti che corrispondano economicamente alle percentuali di proprietà (1/3 e 2/3), l'asta dovrà provvedere alle spese necessarie per frazionare l'edificio residenziale, sia per quanto concerne le spese tecniche che le opere murarie e la creazione del nuovo

B.C.N.C.

File:///C:/Users/PAVIA/PATRIA/P.../ASTE GIUDIZIARIE S.P.A. N.001744-10-100249800-0011001074

