

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**SEZIONE CIVILE**

DIVISIONE DI BENI NON CADUTI IN SUCCESSIONE  
NUMERO DI RUOLO GENERALE: 1235/2007

*ELABORATO PERITALE E PARCELLA*

Causa civile

**“CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO”**

IL C.T.U. INCARICATO:

*DOTT. ING. NATALE D’OTTAVIO*

*Iscritto all’albo degli Ingegneri della provincia di Perugia*

*Al N. A1015 (C.F. DTTNL63T17B948R)*

*(via F. Tagliolini, 3 06043 Cascia (PG), Tel/Fax 0743/71259 e-mail [dottavionatale@alice.it](mailto:dottavionatale@alice.it))*

## 1) Quesiti formulati dal G.I.

Nella Causa civile promossa da

Il G.I. formulato i seguenti quesiti; il C.T.U. proceda:

- i) *Alla descrizione ed alla stima del compendio immobiliare oggetto di comunione tra le parti, così come analiticamente individuato nella parte narrativa dell'atto di citazione e comprensivo di tutti i beni mobili costituenti gli arredi del fabbricato denominato "Villa Marignoli".*
- iii) *All'accertamento della divisibilità o meno del compendio comune e nel caso in cui risultasse possibile addivenire ad una divisione in natura senza causare un irreversibile svilimento del valore del compendio medesimo e senza ricorrere a conguagli di eccessiva rilevanza.*
- iv) *Alla formazione dei lotti da assegnare a ciascun condividente con determinazione degli eventuali importi dovuti a conguaglio.*

## 2) Descrizione dei beni immobili oggetto della Divisione.

### Premessa generale

A pochi chilometri da Spoleto, sulla pendice del Colle Ferretto, si erge la villa costruita dai Marignoli. Si estende su circa 43 ettari, ed è racchiusa da un muro di cinta lungo circa 2.770,0 metri che delimita una parte di fondovalle del Maroggia e l'intero colle Ferretto. Sul colle Ferretto sono presenti un bosco di lecci, che costituiscono il grande parco naturale annesso alla villa insieme ad un vigneto, un uliveto e alcuni terreni coltivati. La cinta muraria presenta tre ingressi, con mura che hanno un'altezza variabile dai 2.40 ml ai 5.0 ml, **in molti punti sono presenti lesioni e cedimenti che fanno ipotizzare come necessari degli interventi di manutenzione straordinaria;** dall'ingresso principale, attraverso un cancello retto da monumentali pilastri a bugne, si sale alla villa tramite un viale che conduce al piazzale principale.



Ingresso principale

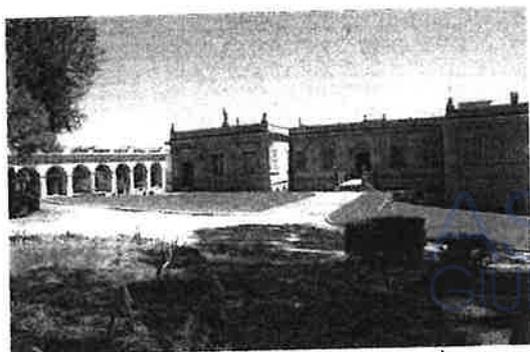


Mura perimetrali

La villa è in parte circondata da un giardino grande ubicato nella parte retrostante e da due piccoli disposti lateralmente. Il complesso comprende, oltre al parco naturale e ai giardini, alcune presenze edilizie annesse tra le quali una serra, un piccolo edificio rustico ubicato al margine di un laghetto artificiale, la casa del custode edificata probabilmente agli inizi del secolo 900, alcuni ruderi in pietra ed un capannone in ferro in parte tamponato ed altri piccoli manufatti variamente dislocati.

**2a) Fabbricato (Villa Marignoli)** con giardino circostante, distinto nel N.C.E.U. del comune di Spoleto al foglio n. 146 particella n.22;

La villa ha un impianto planimetrico a forma di C, è articolata su due piani. L'edificio, di costruzione unitaria, presenta finiture omogenee su tutte le facciate. La facciata principale è scandita da undici assi di apertura presenti su entrambi i piani. L'apparato decorativo è costituito dal bugnato angolare, dalle fasce marcapiano e dal cornicione di coronamento sovrastato dal parapetto del terrazzo. Il corpo centrale, leggermente avanzato, è sottolineato dalla maggiore altezza della balaustra del terrazzo e dalla superficie di bugnato. Su di esso è collocato il rettangolare portone d'ingresso sormontato dal balcone del piano superiore dotato di mensole e di finestrone ad arco. Del prospetto retrostante è visibile soltanto il piano superiore essendo quello inferiore occultato dal cortile infossato interposto al giardino a cui è collegato tramite un pontile.



Prospetto posteriore lato Ovest



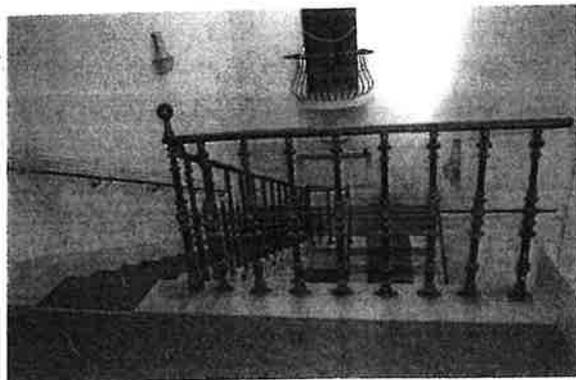
Giardini lato nord

Questo, ubicato in posizione centrale, scavalcato il cortiletto inferiore, collega l'ingresso secondario del secondo piano, al giardino. Il prospetto, tripartito dalle parti aggettanti del corpo di fabbrica, è caratterizzato nella parte centrale dalle finestre incorniciate ad arco e dalla superficie bugnata del piano inferiore. Le persiane sono a scomparsa incanalate dietro il rivestimento murario, di notevole pregio è anche la ringhiera in ferro delle scale interne di marmo, che consentono il collegamento interno ai due piani. Le finestre sono in legno, così come le porte interne.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(Ing. Natale D'Ottavio via F.Tagliolini.3 06043 Cascia (PG) Tel./Fax. 0743/71259 e-mail dottavionatale@alice.it)



Scale Centrale



Scala ala sud

La struttura portante è in muratura, con setti murari disposti in modo regolare nelle due direzioni. Sono presenti lesioni per le quali è necessario verificare e indagare le cause, ma che al momento non pregiudicano la sicurezza statica del complesso ma che fanno ipotizzare interventi di manutenzione straordinaria. Durante i vari sopralluoghi è stato possibile appurare che in tempi recenti sono stati eseguiti dei lavori che hanno interessato la parte impiantistica e la copertura.



Copertura

Molti dei vani sono dotati di impianto antincendio, e segnaletica di emergenza. Al grande terrazzo posto in copertura si accede tramite una seconda scalinata posta sull'ala Sud del fabbricato. Il terrazzo è stato di recente oggetto di lavori di impermeabilizzazione.

L'interno dell'edificio presenta finiture di pregio ma obsolete che necessitano interventi di manutenzione e restauro anche se solo di tipo ordinario. E' un susseguirsi di saloni e sale di ottima fattura e distribuzione, la qualità delle finiture interne distingue le parti del fabbricato che erano destinate ad ospitare il personale addetto alla villa e quelle destinate ad ospitare ospiti e proprietari. **Sono stati rilevati 51 Vani di cui sette destinati a bagni, per un totale di circa 997.00 mq. di superficie utile, con un'altezza media di 3.84 ml.** L'esistenza di un ingresso principale e tutta una serie di accessi secondari che si aprono sulle facciate, associata alla presenza di una scala posta la centro del fabbricato, ed una posta sull'ala sud, garantiscono nel complesso un buona fruibilità degli spazi interni ed un ottimo collegamento di questi con le aree circostanti.

**Non sono stati rilevati elementi di arredo significativi che possano condizionare in alcun modo il contenuto della presente perizia.**

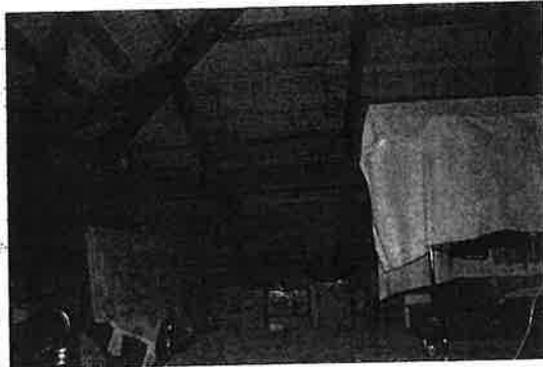
Molte vani hanno porte interne e pareti diversamente tinteggiate con riquadrature e decorazioni, che contribuiscono ad arricchire gli ambienti interni.

(Ing. Natale D'Ottavio via F.Tagliolini,3 06043 Cascia (PG) Tel./Fax. 0743/71259 e-mail dottavionatale@alice.it)

**2b) Fabbricato (Dependance) Schede 53-54-55**, in vocabolo Villa Marignoli distinto nel N.C.E.U. del comune di Spoleto al foglio n. 146 particella n.23

Sub 1-2, Nella zona posta a Nord Est della corpo principale è situato un fabbricato la cui funzione in epoca recente è stata quella di Dependance, ed è attualmente abitato

Il Fabbricato a pianta quadrata si sviluppa in parte su due livelli e in parte su tre. La struttura portante è in muratura, con copertura a padiglione con sovrastante manto di tegole in laterizio.



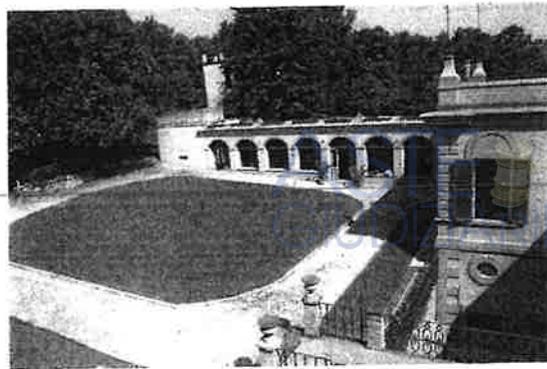
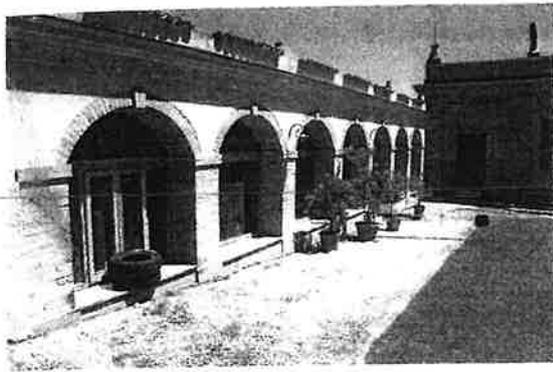
La struttura portante del tetto è stata oggetto probabilmente di interventi anche se non troppo recenti; ha una struttura portante in putrelle di ferro disposte purtroppo in modo spingente rispetto agli spigoli del fabbricato. Le facciate, tutte intonacate e tinteggiate presentano aperture con infissi in legno verniciato. I due piani inferiori sono adibiti a rimessa e cantina, mentre l'ultimo livello è adibito ad abitazione. **La superficie utile complessiva del fabbricato è di 244.88 mq. con un'altezza media di 2.88 ml..**

Il piano abitato di superficie utile 117.26 mq. a cui si accede tramite soletta in cemento che lo collega al viale principale di accesso alla villa, è composto da 9 vani di cui due bagni, una cucina, disimpegno e camere. Tali vani sono arredati, gli impianti tecnici sono funzionanti, il soffitto del piano abitato è realizzato con una struttura portante in legno in parte verniciato, i muri interni in parte sono tinteggiati e in parte sono rivestiti con carta da parati. Le porte interne sono in legno. Secondo quanto espresso

alla presenza dei C.T.U. i mobili sono di sua proprietà. Le finiture sono di tipo economico e con uno stato di manutenzione tra il mediocre e il normale.

**2c) Fabbricato (Serra) Scheda 56**, in vocabolo Villa Marignoli distinto nel N.C.E.U. del comune di Spoleto al foglio n. 146 particella n.21;

A prolungamento ideale dell'ala nord della villa, è situato un ulteriore fabbricato composto da un vano principale su un unico livello e da ulteriori tre vani destinati a magazzino posti su due piani **per complessivi 130.0 mq. di superficie utile**, e con un'altezza media di 2.57 ml. Il vano principale esternamente presenta finiture simili a quelle del corpo principale della villa sopra descritta, con sette finestre ad arco che si aprono sulla facciata esposta sud.



La copertura è in parte a terrazzo e in parte con tetto ad una falda con sovrastante tegole in laterizio. Il vano principale di 77.90 mq di superficie utile è dotato di impianto elettrico e corpi illuminanti a parete. Gli infissi ad arco sono in legno verniciato. Internamente al vano principale, è a vista la struttura portante delle travi di ferro della copertura.

**2d) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 1**, con qualità di bosco misto, superficie catastale pari a 256.850,00 mq. (duecentocinquantaseimilaottocentocinquantametriquadrati); reddito Domenicale pari a euro 225.51 e reddito agrario 53.06 euro; La porzione di terreno che comprende la quasi totalità del colle, è attraversata da una strada interna, e vi sono ubicati vari immobili di cui alle schede allegate n, 57-58-60-61-62-63-64-65;

- Scheda 57) Manufatto di superficie utile 8.86 mq., ad un unico livello con struttura portante in pietra tipo gazebo, con adiacente piccolo laghetto artificiale. (censito in catasto);
- Scheda 58) Manufatto in muratura di 15.34 mq. di superficie utile ad unico livello, con struttura portante in muratura, all'interno c'è un camino, e si dice che fosse utilizzato per prendere il tè. (censita in catasto)
- Scheda 60) Voliera in evidente stato di degrado, costituita in parte da elementi in ferro e rete, e in piccola parte da struttura in muratura; (non censita in catasto);
- Scheda 61) Manufatto in cattive condizioni, in parte seminterrato, di superficie utile 7.65 mq., non censito in catasto;
- Scheda 62) piccolo manufatto in muratura di superficie utile 6.54 mq, addossato alle mura perimetrali;
- Scheda 63) Rudere di una torre in pietra, di altezza presunta 7.15 ml e superficie utile di 21,06 mq., censita catastalmente;
- Schede 64) capanno per la caccia, ormai rudere di superficie 7.32 mq. Non censito.
- Scheda 65) Piscina con spogliatoio. La piscina è costituita da una vasca in muratura di forma sinusoidale, ormai non più utilizzata, di lunghezza massima 21.0 ml e larghezza massima 3.0 ml. inserita in mappa. Locale probabilmente utilizzato come spogliatoio di mq 4.25, non censito in catasto;
- Schede 66) capanno per la caccia, ormai rudere di superficie 6.77 mq. Non censito.

(Ing. Natale D'Ottavio via F.Tagliolini,3 06043 Cascia (PG) Tel./Fax. 0743/71259 e-mail dottavionatale@alice.it)

Sulla Parte più a sud della particelle è presente un pozzo funzionante.

**2e) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 17;**  
classificato come seminativo, di superficie 11.960 mq, con reddito dominicale 67,95 e Agrario 61,77. Si sviluppa per la sua totalità lungo il tratto di mura della Zona Est della Villa.

**2f) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 18;**  
classificato come Uliveto, di superficie 1.100 mq, con reddito dominicale 3,12 e Agrario 0,85. È collocato in prossimità della piscina, e lungo la strada interna che attraversa l'intera proprietà.

**2g) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 19;**  
classificato come Uliveto, di superficie 77.360 mq, con reddito dominicale 359,58 e Agrario 159,81. È posto al centro della proprietà, è accessibile dalla strada interna;

**2h) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 35;**  
classificato come seminativo, di superficie 7.160 mq, con reddito dominicale 29,58 e Agrario 33,28. È posto al centro della proprietà, è accessibile dalla strada interna;

**2i) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 36;**  
classificato come Uliveto, di superficie 1.950 mq, con reddito dominicale 5,54 e Agrario 1,51. È posto al centro della proprietà, è accessibile dalla strada interna;

**2l) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 37;**  
classificato come Vigneto, di superficie 23.140 mq, con reddito dominicale 95,61 e Agrario 95,61. È posto al centro della proprietà, è accessibile dalla strada interna; Sulla parte più a sud del terreno costruito un capannone in parte tamponato, in stato avanzato di degrado di 140.06 mq e altezza 4.23 ml, Scheda n.59. Sono presenti degli attrezzi agricoli in parte funzionanti.

**2m) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 38;**  
classificato come Vigneto, di superficie 2.520 mq, con reddito dominicale 10,41 e Agrario 10,41.

**2n) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 56;**  
classificato come sem. irr. Arb., di superficie 52.210 mq, con reddito dominicale 298,49 e Agrario 296,61. È posto al centro della proprietà, è accessibile dalla strada interna; Vi è un pozzo che consente l'irrigazione del terreno.

(Ing. Natale D'Ottavio via F.Tagliolini,3 06043 Cascia (PG) Tel./Fax. 0743/71259 e-mail dottavionatale@alice.it)

### **3) PROPRIETA' "ULTIMI 20 ANNI"**

#### **3.1) PROPRIETA' Dal 04/06/1984 all'11/01/1996**

Di Proprietà di

essa pervenuti giusta i seguenti atti:

**A) Atto N.1614 del 04/06/1984 – Compravendita per lire 520.000.000, pagate e quietanzate in atto – Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo Angelini Rota, Notaio in Spoleto del 31/05/1984 Rep. 57901 – Racc. 9137 –**

– Fabbricati siti in Spoleto , Fraz.

Sant' Angelo in Mercole, Loc. Colleferretto, con spazio annesso, riportati al nuovo catasto terreni alla partita n. 5945 al

a) foglio n.146 particella n. 21 – 22 e 23, Villa e abitazione economica di V.. 40.5,

b) Foglio n.146 particella n. 23 di Ha. 0.01.60,

Il presente atto è sottoposto alla condizione sospensiva di cui all'art. 32 – Legge 1089/1939, Non annotato a tutto il 14/09/2009

**B) Atto n. 1615 del 04/06/1984 – Compravendita per lire 200.000.000 pagate e quietanzate in atto - Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo Angelini Rota, Notaio in Spoleto del 31/05/1984 Rep. 57902 – Racc. 9138 –**

– Terreni agricoli in piccola parte e per la

maggior parte boschivi, siti in Spoleto , Fraz. Sant' Angelo in Mercole, Loc.

Colleferretto, della superficie di Ha 43.42.50, riportati al nuovo catasto terreni al:

c) Foglio n.146 particella n. 1-17-18-19-35-36-37-38-56,

Il presente atto è sottoposto alla condizione sospensiva di cui all'art. 32 – Legge 1089/1939, Non annotato a tutto il 14/09/2009.

#### **E' stata rilevata la seguente servitù:**

**C) Atto n. 2195 del 27/07/1984 – Servitù' perpetua di passaggio – corrispettivo lire 300.000 pagate e quietanzate in atto - Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo**

(Ing. Natale D'Ottavio via F.Tagliolini,3 06043 Cascia (PG) Tel./Fax. 0743/71259 e-mail dottavionatale@alice.it)

Angelini Rota, Notaio in Spoleto del 28/06/1984 Rep. 58411 – Racc. 9277- registrato a Spoleto il 17/07/1984 al n. 1014 – Mod. I – Vol. 203 – .

;- Grava i seguenti terreni in Spoleto, Loc. Colleferretto, indicati al catasto al:

- d) Foglio n.146 particella n. 54/ parte – 224- 223;
- e) Foglio n. 145 particelle n. 281-283-284;

ed a favore dei terreni indicati al catasto al foglio n. 146 particelle n. 23-1-17-18-19-35-36-37-38-56,

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli – dal 04/06/1984 al 11/01/1996 non risultano**

**3.2) PROPRIETA' Dal 12/01/1996 al 14/09/2009**

**Pervenuti giusta il seguente atto:**

**Atto N.115 del 12/01/1996 – Assegnazione a socio per scioglimento di società – valore degli immobili ai soli fini fiscali pari a lire 868.000.000, – Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. Carlo Angelini Rota, Notaio in Spoleto del 12/01/1996 registrato a Spoleto il 05/01/1996 al n. 23 Mod. IV**

- a) Terreni agricoli in piccola parte e per la maggior parte boschivi, siti in Spoleto , Fraz. Sant' Angelo in Mercole, Loc. Colleferretto, della superficie di Ha 43.42.50, riportati al nuovo catasto terreni al Foglio n.146 particella n. 1-17-18-19-35-36-37-38-56 e terreno individuato al Foglio n. 146 particella n. 23 di Ha 0.01.60;
- b) Fabbricati siti in Spoleto , Fraz. Sant' Angelo in Mercole, Loc. Colleferretto, con spazio annesso, riportati al nuovo catasto Urbano alla partita n.1006154 al foglio n.146 particella n. 21 - 22 e 23, Villa e abitazione economica di V.. 40.5; ed al catasto terreni alla partita n. 1 al foglio n. 146 particelle n. 21-22 di ha 1.18.90;

#### **Liberi da Gravami.**

#### **Trascrizioni pregiudizievoli:**

**Atto n.4548 del 21/12/2007 – Citazione per divisione Giudiziale** – Citazione notificata dal tribunale di Spoleto in data 15/11/2007 – Rep 3868 –

Per lo scioglimento della comunione del compendio immobiliare in Spoleto, Loc. S. Angelo in Mercole , costituito da:

- a) Terreni agricoli in piccola parte e per la maggior parte boschivi, siti in Spoleto , Fraz. Sant' Angelo in Mercole, Loc. Colleferretto, della superficie di Ha 43.42.50, riportati al nuovo catasto terreni al Foglio n.146 particella n. 1-17-18-19-35-36-37-38-56 e terreno individuato al Foglio n. 146 particella n. 23 di Ha 0.01.60;
- b) Fabbricati siti in Spoleto , Fraz. Sant' Angelo in Mercole, Loc. Colleferretto, con spazio annesso, riportati al nuovo catasto Urbano alla partita n.1006154 al foglio n.146 particella n. 21 - 22 e 23, Villa e abitazione economica di V.. 40.5; ed al catasto terreni alla partita n. 1 al foglio n. 146 particelle n. 21-22 di ha 1.18.90;

Tale Trascrizione non è stata annotata a tutto il 14/09/2009

**Iscrizioni Ipotecarie – dal 12/01/1996 al 14/09/2009 – non risultano**

#### **4) VINCOLI URBANISTICI**

In data 30 Giugno 2009 lo scrivente C.T.U. ha presentato presso il S.U.I.C. del comune di Spoleto richiesta di certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli presenti negli immobili oggetto della presente perizia. Dalla risposta del comune del 20 Agosto 2009 sono desumibili i seguenti vincoli.

- 4.1)** Vincoli di carattere ambientale ed idraulico che interessano le particelle n. 17-18-19/parte-35/parte-36/parete - 37/parte e 38/parte;
- 4.2)** Zone Vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n.42/2004 che interessano le particelle n. 1-19/parte - 21/parte -22/parte - 23/parte - 35/parte - 36/parte - 37/parte - 38/parte e 56;
- 4.3)** Vincolo Archeologico ai sensi dell'art. 2 e 10 del d.Lgs. n. 42/2004 che interessano le particelle n. 21-22- e 23;
- 4.4)** Le aree individuate come particelle n. 19 e 37 ricadono in aree di frane attive e quiescenti (RF) disciplinate dall'art. 28 delle N.T.A parte strutturale approvate con delibera del C.C. n. 50 del 14/05/2008;
- 4.5)** Sono classificate come zone Eb (Aree boscate) di cui all'art. 77 delle N.T.A e disciplinate dal P.R.G. parte strutturale, approvato con delibera di C.C. n.50 del 14/05/2008, le particelle n. 1-19/parte - 21/parte -22/parte - 23/parte - 35/parte - 36/parte - 37/parte - 38/parte ;
- 4.6)** Sono classificate come zone Ep (Aree di particolare interesse agricolo) di cui all'art. 71 delle N.T.A e disciplinate dal P.R.G. parte strutturale, approvato con delibera di C.C. n.50 del 14/05/2008, le particelle n 17-18-19/parte-35/parte-36/parete - 37/parte - 38/parte e 56;
- 4.7)** Sono classificate come Zona A (Tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico - architettonico ) di cui al capo II delle N.T.A. e disciplinate dal P.R.G. parte operativa, approvato con delibera del C.C. 105 del 17/10/2008 le particelle n. 21/parte - 22/parte e 23/parte.

**Oltre a tali vincoli su dette aree sono presenti inoltre anche i seguenti vincoli:**

- a) **Rete storica di cui all'art. 40 delle N.T.A parte strutturale,**
- b) **Unità regionali di connessione ecologica;**
- c) **Vegetazione tipica**

## 5) STIMA DEI BENI

### 5.1 Criterio di stima

La particolarità degli immobili studiati "specificità dei beni, stato di manutenzione, ect.", associata alla situazione normativa e urbanistica accertata presso le varie sedi, ha indirizzato lo scrivente ad una stima utilizzando un procedimento comparativo indiretto con coefficienti di ponderazione correttivi.

Criterio valore fabbricati :

$$V_{mf} = P * \sum (S_i * (\alpha_1 * \alpha_2 * \alpha_3 * \alpha_4))$$

Dove

$V_{mf}$  = Valore di mercato dei fabbricati ;

$P$  = Prezzo unitario ordinario definito paria a 3.250,00 euro/mq, che deprezzato con coefficiente pari a 0.80 per vetustà e stato di manutenzione, da come valore da applicare 2.600,00 euro/mq;

$S_i$  = Superficie netta utile espressa in metri quadrati dei singoli ambienti;

$\alpha_i$  = Coefficienti di ponderazione che vengono applicati alle superfici. I coefficienti di ponderazioni presi in considerazione sono:

- Pregio storico - architettonico;
- Destinazione vano;
- Altezza e funzionalità del vano;
- Luminosità ed esposizione del vano;

Criterio valore Terreni:

Come per i fabbricati, la stima dei terreni ha tenuto conto oltre alla situazione normativa e urbanistica che grava su tali aree, anche e soprattutto alla particolare specificità dei beni, caratterizzati da una cinta muraria che circonda l'intera proprietà. Anche in tale caso si è utilizzato un procedimento comparativo indiretto con coefficiente di ponderazione correttivo con il quale si è voluto tenere conto dei vari elementi che caratterizzano tale proprietà. La presenza di manufatti e/o ruderi è stata quantificata a corpo il cui valore è stato aggiunto al valore stesso del terreno.

$$V_{mt} = P_i * S_j * \alpha + I$$

Dove

$V_{mt}$  = Valore di mercato del terreno;

(Ing. Natale D'Ottavio via F.Tagliolini,3 06043 Cascia (PG) Tel./Fax. 0743/71259 e-mail dottavionatale@alice.it)

Pi= Prezzo unitario ordinario per ettaro ottenuto dai V.A.M. "Valori Agricoli Medi definiti per tipo di coltura dalla regione Umbria per l'anno 2008, e pubblicati sul supplemento ordinario n. 4 allegato al bollettino ufficiale serie generale n.12 del 12 Marzo 2008. I V.A.M che definiscono per la regione Agraria n.12, colline del Maroggia e Clitunno, Zona Spoleto i seguenti valori medi.

- a. Bosco Misto 2.217,00 Euro/ha
- b. Seminativo 10.649,00 Euro/ha;
- c. Seminativo Irriguo arborato 16.620,00 Euro/ha;
- d. Vigneto 22.745,00 Euro/ha;
- e. Uliveto 23.091,00 Euro/ha

Si = Superficie catastale espressa in ettari;

$\alpha$  = Coefficiente di ponderazione scelto dallo scrivente pari a 2.3.

I= Valore a corpo dei vari manufatti e/o ruderi presenti sui vari terreni e come descritti nelle schede allegate.

## 5.2 Fonti di informazione:

Regione Umbria, Catasto di Perugia, Conservatoria dei registri immobiliari di Spoleto, Ufficio tecnico del comune di Spoleto; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Spoleto e Comuni Limitrofi.

## 5.3 Valutazione corpi:

### 5.3.1 Valutazione Fabbricati:

1a) Valore villa individuata al foglio n.146 particella n. 22

$$V_{mf} = P \cdot \Sigma (S_i \cdot (\alpha_1 \cdot \alpha_2 \cdot \alpha_3 \cdot \alpha_4)) = 2.600,00 \cdot 851,11 = \mathbf{2.212.884,05 \text{ euro}}$$

1b) Valore Dependance individuata al foglio n.146 particella n. 23

$$V_{mf} = P \cdot \Sigma (S_i \cdot (\alpha_1 \cdot \alpha_2 \cdot \alpha_3 \cdot \alpha_4)) = 2.600,00 \cdot 96,17 = \mathbf{250.047,07 \text{ euro}}$$

1c) Valore Serra individuata al foglio n.146 particella n. 21

$$V_{mf} = P \cdot \Sigma (S_i \cdot (\alpha_1 \cdot \alpha_2 \cdot \alpha_3 \cdot \alpha_4)) = 2.600,00 \cdot 68,93 = \mathbf{179.218,10 \text{ euro}}$$

### 5.3.2 Valutazione Terreni:

1d) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 1 come sopra descritta  
 $Vmt = Pi * Si * \alpha + I = 2.217,00 * 25,6850 * 2,3 + 80.000,00 = 210.970,38$

1e) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 17;  
 $Vmt = Pi * Si * \alpha + I = 10.649,00 * 1,1960 * 2,3 + 0,00 = 29.293,27$

1f) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 18;  
 $Vmt = Pi * Si * \alpha + I = 23.091,00 * 0,1100 * 2,3 + 0,00 = 5.842,02$

1g) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 19;  
 $Vmt = Pi * Si * \alpha + I = 23.091,00 * 7,7360 * 2,3 + 0,00 = 410.853,54$

1h) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 35;  
 $Vmt = Pi * Si * \alpha + I = 10.649,00 * 0,7160 * 2,3 + 0,00 = 17.536,77$

1i) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 36;  
 $Vmt = Pi * Si * \alpha + I = 23.091,00 * 0,1950 * 2,3 + 0,00 = 10.356,31$

1l) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 37;  
 $Vmt = Pi * Si * \alpha + I = 22.745,00 * 2,3140 * 2,3 + 30.000,00 = 151.053,44$

1m) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 38;  
 $Vmt = Pi * Si * \alpha + I = 22.745,00 * 0,2520 * 2,3 = 13.183,00$

1n) Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 56;  
 $Vmt = Pi * Si * \alpha + I = 16.620,00 * 5,2210 * 2,3 + 15.000,00 = 214.577,95$

RIEPILOGO		
IMMOBILI		VALORI STIMATI EURO
1a	VILLA	€ 2.212.884,05
1b	DEPENDANCE	€ 250.047,07
1c	SERRA	€ 179.218,10
1d,, 1n	TERRENI	€ 1.063.666,69
(E) TOTALE PROPRIETA'		€ 3.705.815,92

L'intera proprietà viene stimata nello stato di fatto in euro **3.705.815,92**  
 (tremilionesettacentocinqueottocentoquindici/92euro);

Si allegano Sviluppi:

(Ing. Natale D'Ottavio via F.Tagliolini,3 06043 Cascia (PG) Tel./Fax. 0743/71259 e-mail dottavionatale@alice.it)

**"1A" VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILI "PIANO TERRA VILLA"**

**PIANO TERRA EDIFICIO DISTINTO AL FOGLIO N.146 PART.LLA 22**

VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICI mq (a)	b) ALTEZZA VANO m	c) Volume ab mc	COEFFICIENTI PONDERAZIONE				Prodotto dei coeff. (d*e*...g)=h	Superfici corrette (h*a)=i	Prezzo ordinario al mq (l)	Valore (euro) m=i*l
					coeff. Pregio (d)	coeff. di destinaz. (e)	coeff. di altezza (f)	coeff. di luminos. (g)				
												€ 72.158,58
1	Ingresso	32,46	3,90	126,59	1,000	0,900	0,950	1,000	0,855	27,7533	€ 2.600,00	€ 36.037,30
2		14,59	3,82	55,73	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	13,8605	€ 2.600,00	€ 96.502,90
3		39,07	3,95	154,33	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	37,1165	€ 2.600,00	€ 120.239,60
4		48,68	3,92	190,83	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	46,246	€ 2.600,00	€ 29.518,97
5	Forno	12,58	4,01	50,45	1,000	0,950	0,950	1,000	0,903	11,3535	€ 2.600,00	€ 81.329,69
6	Cucina	34,66	3,94	136,56	1,000	0,950	0,950	1,000	0,903	31,2807	€ 2.600,00	€ 29.339,93
7	vano lavastoviglie	12,63	3,95	49,89	1,000	0,950	0,950	0,990	0,893	11,2846	€ 2.600,00	€ 7.621,07
8	dispensa	9,97	1,90	18,94	1,000	0,700	0,700	0,600	0,294	2,93118	€ 2.600,00	€ 12.268,98
9	vano scala	8,87	1,89	16,76	1,000	0,800	0,700	0,950	0,532	4,71884	€ 2.600,00	€ 9.811,62
10	Bagno	5,99	1,89	11,32	1,000	0,900	0,700	1,000	0,630	3,7737	€ 2.600,00	€ 17.456,35
11	Ripostiglio	16,12	1,84	29,66	1,000	0,700	0,700	0,850	0,417	6,71398	€ 2.600,00	€ 53.920,10
12		21,83	3,94	86,01	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	20,7385	€ 2.600,00	€ 43.521,40
13		17,62	3,78	66,60	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	16,739	€ 2.600,00	€ 18.202,67
14	Ingresso secondario	8,67	3,70	32,08	1,000	0,850	0,950	1,000	0,808	7,00103	€ 2.600,00	€ 55.541,66
15		23,67	3,76	89,00	1,000	1,000	0,950	0,950	0,903	21,3622	€ 2.600,00	€ 25.107,26
16	vano scala	28,74	1,96	56,33	1,000	0,800	0,700	0,600	0,336	9,65664	€ 2.600,00	€ 12.963,13
17	Bagno	13,19	2,00	26,38	1,000	0,900	0,700	0,600	0,378	4,98582	€ 2.600,00	€ 15.207,30
18	corridoio	9,82	4,03	38,77	1,000	0,800	0,950	0,800	0,608	5,84896	€ 2.600,00	€ 20.095,92
19	corridoio	10,17	4,03	40,99	1,000	0,800	0,950	1,000	0,760	7,7292	€ 2.600,00	€ 61.009,00
20	Cucina	26,00	4,00	104,00	1,000	0,950	0,950	1,000	0,903	23,47	€ 2.600,00	€ 30.875,00
21		12,50	3,95	49,38	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	11,88	€ 2.600,00	€ 32.159,40
22		13,02	3,95	51,43	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	12,37	€ 2.600,00	€ 31.418,40
23		12,72	4,01	51,01	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	12,08	€ 2.600,00	€ 18.811,52
24	Ingresso sec	8,96	4,01	35,93	1,000	0,850	0,950	1,000	0,808	7,24	€ 2.600,00	€ 69.530,50
25		28,15	4,01	112,88	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	26,74	€ 2.600,00	€ 20.510,88
26	Corridoio	10,38	4,01	41,62	1,000	0,800	0,950	1,000	0,760	7,89	€ 2.600,00	€ 11.592,95
27	Bagno	7,45	4,00	29,80	1,000	0,900	0,950	0,700	0,599	4,46	€ 2.600,00	€ 74.495,20
28		30,16	3,97	119,74	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	28,65	€ 2.600,00	
<b>TOTALE PIANO TERRA</b>		<b>518,47</b>		<b>1.873,00</b>								
<b>TOTALE DELLE SUPERFICI RETTIFICATE DEL PIANO TERRA (u)</b>										<b>425,86</b>	<b>€ 2.600,00</b>	<b>€ 1.107.247,27</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

"1A - 1" VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILI "PIANO PRIMO VILLA"

PIANO PRIMO EDIFICIO DISTINTO AL FOGLIO N.146 PART.LLA 22

VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE i mq (a)	b) ALTEZZA VANO m	c) Volume axb mc	COEFFICIENTI PONDERAZIONE				Prodotto dei coeff. (d*e*...g)=h	Superfici corrette (h*a)=i	Prezzo ordinario al mq (l)	Valore (euro) m=i*l	
					coeff. Pregio (d)	coeff. di destinaz. (e)	coeff. di altezza (f)	coeff. di luminos. (g)					
29	Ingresso	12,64	4,20	53,09	1,000	0,800	0,950	1,000	0,760	9,6064	€ 2.600,00	€ 24.976,64	
30		17,46	4,23	73,86	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	16,587	€ 2.600,00	€ 43.126,20	
31	Salone	92,53	4,50	416,39	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	87,9035	€ 2.600,00	€ 228.549,10	
32		47,00	4,42	207,74	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	44,65	€ 2.600,00	€ 116.090,00	
33		24,37	3,98	96,99	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	23,1515	€ 2.600,00	€ 60.193,90	
34	Bagno	9,49	4,07	38,62	1,000	0,900	0,950	1,000	0,855	8,11395	€ 2.600,00	€ 21.096,27	
35	Bagno	7,40	4,07	30,12	1,000	0,900	0,950	1,000	0,855	6,327	€ 2.600,00	€ 16.450,20	
36		22,30	4,02	89,65	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	21,185	€ 2.600,00	€ 55.081,00	
37		19,90	4,10	81,59	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	18,905	€ 2.600,00	€ 49.153,00	
38	Ingresso	9,00	4,27	38,43	1,000	0,850	0,950	1,000	0,808	7,2675	€ 2.600,00	€ 18.895,50	
39		24,66	4,27	105,30	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	23,427	€ 2.600,00	€ 60.910,20	
40	Vano Scala	18,90	2,17	41,01	1,000	0,800	0,600	0,600	0,288	5,4432	€ 2.600,00	€ 14.152,32	
41	Corridoio	9,77	3,95	38,59	1,000	0,800	0,950	0,800	0,608	5,94016	€ 2.600,00	€ 15.444,42	
42	Disimpegno	9,24	3,95	36,50	1,000	0,800	0,950	0,700	0,532	4,91568	€ 2.600,00	€ 12.780,77	
43		9,63	3,95	38,04	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	9,1485	€ 2.600,00	€ 23.786,10	
44		39,05	3,89	151,90	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	37,0975	€ 2.600,00	€ 96.453,50	
45		30,05	4,04	121,40	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	28,5475	€ 2.600,00	€ 74.223,50	
46		23,60	4,04	95,34	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	22,42	€ 2.600,00	€ 58.292,00	
47	Bagno	3,62	3,94	14,26	1,000	0,900	0,950	1,000	0,855	3,10	€ 2.600,00	€ 8.047,26	
48		17,63	4,11	72,46	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	16,75	€ 2.600,00	€ 43.546,10	
49	corridoio	4,47	4,15	18,55	1,000	0,800	0,950	1,000	0,760	3,40	€ 2.600,00	€ 8.832,72	
50	Bagno	6,85	4,15	28,43	1,000	0,900	0,950	0,700	0,599	4,10	€ 2.600,00	€ 10.659,29	
51		17,59	4,15	73,00	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	16,71	€ 2.600,00	€ 43.447,30	
52	balcone	2,23	0,00	0,00	1,000	0,250	1,000	1,000	0,250	0,56	€ 2.600,00	€ 1.449,50	
TOTALI PIANO		479,38		1.961,26									
SOMMA TOTALE DELLE SUPERFICIE RETTIFICATE DEL PIANO PRIMO (u1)= mq										425,24			
TOTALE SUPERFICIE NON RETTIFICATE DEL PIANO TERRA E PRIMO (u+u1)= mq										997,85			
TOTALE DELLA VOLUMERIA PIANO TERRA E PRIMO = mc										3.834,26			
A) TOTALE DELLE SUPERFICIE RETTIFICATE DEL PIANO TERRA E PRIMO (u+u1)= mq										851,11	€ 2.600,00	€ 2.212.884,05	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

"1B" VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILI "DEPENDANCE"												
PIANO SEMINTERRATO - TERRA E PRIMO EDIFICIO DISTINTO AL FOGLIO N.146 PART. ILLA 23												
DESTINAZIONE VANI	SUPERFICI mq (a)	b) ALTEZZA VANO	c) Volume abx m <sup>3</sup>	COEFFICIENTI PONDERAZIONE				Prodotto dei coeff. (d*e*...g)=h	Superfici corrette (h*a)=i	Prezzo ordinario al mq (l)	Valore (euro) m <sup>2</sup> =l	
				coeff. di Pregio (d)	coeff. di destinaz. (e)	coeff. di altezza (f)	coeff. di luminos. (g)					
1 Cantina	38,40	2,32	89,09	0,700	0,300	0,600	0,500	0,063	2,42	€ 2.600,00	€ 6.289,92	
2 Rimessa <sup>a</sup>	10,40	3,17	32,97	0,700	0,500	1,000	0,600	0,210	2,18	€ 2.600,00	€ 5.678,40	
3 Rimessa	38,40	3,17	121,73	0,700	0,500	1,000	0,600	0,210	8,06	€ 2.600,00	€ 20.966,40	
4 Rimessa	40,42	3,33	134,60	0,700	0,500	1,000	0,600	0,210	8,49	€ 2.600,00	€ 22.069,32	
5 Corridoio	9,80	2,80	27,44	0,700	0,800	1,000	1,000	0,560	5,49	€ 2.600,00	€ 14.268,80	
6 Letto	16,15	2,80	45,22	0,700	1,000	1,000	1,000	0,700	11,31	€ 2.600,00	€ 29.393,00	
7 Bagno	3,30	2,80	9,24	0,700	0,900	1,000	1,000	0,630	2,08	€ 2.600,00	€ 5.405,40	
8 Cucina	23,95	2,80	67,06	0,700	0,950	1,000	1,000	0,665	15,93	€ 2.600,00	€ 41.409,55	
9 Camera	23,80	2,80	66,64	0,700	1,000	1,000	1,000	0,700	16,66	€ 2.600,00	€ 43.316,00	
10 Disimpegno	6,30	2,80	17,64	0,700	0,800	1,000	0,800	0,448	2,82	€ 2.600,00	€ 7.338,24	
11 Camera	18,36	2,80	51,41	0,700	1,000	1,000	0,950	0,665	12,21	€ 2.600,00	€ 31.744,44	
12 Bagno	6,30	2,80	17,64	0,700	0,900	1,000	1,000	0,630	3,97	€ 2.600,00	€ 10.319,40	
13 Ripostiglio	9,30	2,80	26,04	0,700	0,700	1,000	1,000	0,490	4,56	€ 2.600,00	€ 11.848,20	
TOTALI	<b>244,88</b>		<b>706,71</b>									
<b>SOMMA TOTALE DELLE SUPERFICI RETTIFICATE (u)</b>										<b>96,17</b>	<b>€ 2.600,00</b>	<b>€ 250.047,07</b>

"1C" VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILI "SERRA "												
PIANO TERRA E PRIMO EDIFICIO DISTINTO AL FOGLIO N.146 PART.LLA 21												
VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICI mq (a)	b) ALTEZZA m	c) Volume axb mc	COEFFICIENTI PONDERAZIONE				Prodotto dei coeff. (d*e*...g)=h	Superfici corrette (h*a)=i	Prezzo ordinario al mq (l)	Valore (euro) m=i*l
					coeff. di pregio (d)	coeff. di destinaz. (e)	coeff. di altezza (f)	coeff. di luminos. (g)				
1	SERRA	77,90	2,80	218,12	0,990	0,800	1,000	1,000	0,792	61,70	€ 2.600,00	€ 160.411,68
2	Magazzino	39,80	2,20	87,56	0,600	0,500	0,700	0,600	0,126	5,01	€ 2.600,00	€ 13.038,48
3	Magazzino	6,12	2,37	14,50	0,600	0,500	0,700	0,700	0,147	0,90	€ 2.600,00	€ 2.339,06
4	Magazzino	6,28	2,25	14,13	0,600	0,500	0,700	1,000	0,210	1,32	€ 2.600,00	€ 3.428,88
<b>TOTALE</b>		<b>130,10</b>		<b>334,31</b>								
<b>TOTALE DELLE SUPERFICI RETTIFICATE (u)</b>										<b>68,93</b>	<b>€ 2.600,00</b>	<b>€ 179.218,10</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1d-11e,,1n) SUPERFICIE TERRENI									
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITATE CLASSE (A)	SUPERFICIE Ha (B)	VALORE DA V.A.M. EURO/ha (C)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE (D)	VALORE RETTIFICATO EURO/ha (E)	PARZIALI (EURO) F=E*B	VALORE FABBRICATA A CORPO (EURO) (G)	TOTALE VALORE = F+G
146	1	BOSCO MISTO	25,6850	€ 2.217,00	2,30	€ 5.099,10	€ 130.970,38	€ 80.000,00	€ 210.970,38
	17	SEMINATIVO	1,1960	€ 10.649,00	2,30	€ 24.492,70	€ 29.293,27	€ -	€ 29.293,27
	18	ULIVETO	0,1100	€ 23.091,00	2,30	€ 53.109,30	€ 5.842,02	€ -	€ 5.842,02
	19	ULIVETO	7,7360	€ 23.091,00	2,30	€ 53.109,30	€ 410.853,54	€ -	€ 410.853,54
	35	SEMINATIVO	0,7160	€ 10.649,00	2,30	€ 24.492,70	€ 17.536,77	€ -	€ 17.536,77
	36	ULIVETO	0,1950	€ 23.091,00	2,30	€ 53.109,30	€ 10.356,31	€ -	€ 10.356,31
	37	VIGNETO	2,3140	€ 22.745,00	2,30	€ 52.313,50	€ 121.053,44	€ 30.000,00	€ 151.053,44
	38	VIGNETO	0,2520	€ 22.745,00	2,30	€ 52.313,50	€ 13.183,00	€ -	€ 13.183,00
	56	SEMINATIVO IRR. ARB.	5,2210	€ 16.620,00	2,30	€ 38.226,00	€ 199.577,95	€ 15.000,00	€ 214.577,95
	<b>TOTALE Ha</b>			<b>43,425</b>					
<b>TOTALE TERRENI (EURO)</b>									<b>€ 1.063.666,69</b>

## 6) DIVISIBILITA' DEI BENI

Nel valutare la divisibilità del bene in oggetto lo scrivente ha tenuto in conto i seguenti punti:

- Situazione Normativa;
- Vincoli;
- Definizione di quote con conguagli non di elevata entità;
- Definizione delle quote cercando di ridurre al minimo gli interventi sul corpo principale della villa, necessari per consentire la separazione degli impianti centralizzati;
- Evitare un eccessivo frazionamento della proprietà per evitare uno svilimento del bene;

**Pertanto per quanto sopra lo scrivente C.T.U. ritiene ammissibile la divisibilità dei beni, senza che questa provochi un irreversibile svilimento del valore e senza ricorrere a conguagli eccessivi.**

**Sono stati pertanto individuati quattro lotti funzionali di cui due sono determinati da soli compensi monetari.**

## 7) FORMAZIONE DEI LOTTI

**In base a quanto visto negli atti documentali sono da individuare quattro lotti.**

**Valore complessivo della proprietà precedentemente stimata pari a euro 3.705.815,92**

I lotti sono stati formati nel rispetto delle seguenti quote :

FORMAZIONE LOTTI	
LOTTO N.1 QUOTA =3/72 DI E	€ 154.409,00
LOTTO N.2 QUOTA =3/72 DI E	€ 154.409,00
LOTTO N.3 QUOTA= 22/72 DI E	€ 1.132.332,64
LOTTO N.4 QUOTA=44/72 DI E	€ 2.264.665,28
E) TOTALE	€ 3.705.815,92

Considerato che un eccessivo frazionamento del bene provocherebbe uno svilimento dello stesso, si è proceduto alla assegnazione di parte degli immobili alle due quote maggiori, con compensi economici per le due quote minori.

Si vedano tabelle e planimetrie di assegnazione delle quote.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Divisione:**

**Lotto n.1:** quota 3/72 di euro 3.705.815,92 pari a euro 154.409,00

- Nessun fabbricato né terreno solo conguaglio monetario di euro **154.409,00**

**Lotto n.2:** quota 3/72 di euro 3.705.815,92 pari a euro 154.409,00

- Nessun fabbricato né terreno solo conguaglio monetario di euro **154.409,00**

**Lotto n.3:** quota 22/72 di euro 3.705.815,92 pari a euro **1.132.332,64**

- Parte del fabbricato individuato dalla particella n. 22, composta dai vani 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28 del piano terra e dai vani 39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51 del piano primo, valore stimato pari a euro **948.893,58;**
- Fabbricato "Dependance" individuato dalla particella n. 23, valore euro **250.047,07;**

**Pagamento di euro 67.608,01 come conguaglio di cui 33.804,01 euro al Lotto n.1 e ; 33.804,01 euro al lotto n.2;**

**Lotto n.4:** quota 44/72 di euro 3.705.815,92 pari a euro **2.264.665,28**

- Parte del fabbricato individuato dalla particella n. 22, composta dai vani 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 del piano terra e dai vani 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38 -52 del piano primo, valore stimato **1.262.990,47 euro;**
- Fabbricato "Serra" individuato dalla particella n. 21, valore stimato **179.218,10 euro;**
- Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 1, valore stimato **210.970,38 euro;**
- Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 17, valore stimato **29.293,27 euro;**
- Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 18, valore stimato **5.842,02 euro;**
- Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 19, valore stimato **410.853,54 euro;**
- Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 35, valore stimato **17.536,77 euro;**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(Ing. Natale D'Ottavio via F.Tagliolini,3 06043 Cascia (PG) Tel./Fax. 0743/71259 e-mail dottavionatale@alice.it)

- Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 36, valore stimato **10.356,31 euro**;
- Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 37, valore stimato **151.053,44 euro**;
- Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 38, valore stimato **13.183,00 euro**;
- Terreno distinto al N.C.T al foglio n. 146 particella n. 56 valore stimato **214.577,95 euro**;

**Pagamento di euro 241.209,98 come conguaglio di cui euro 120.604,99 al lotto n.1 e 120.604,99 euro al lotto n.2 ;**

**Attribuzione millesimi della nuova corte condominiale così come individuata nella planimetria allegata :**

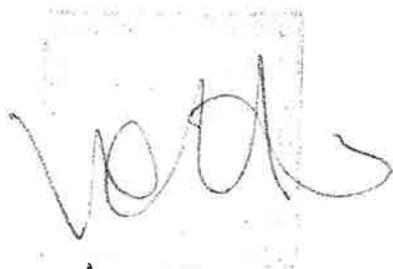
Attribuzione millesimi corte condominiale				
Valore Villa	€		LOTTO N.3 =	
	2.212.884,05		(949,893,58+250,047,07)/2,462,931,12	<b>48,720%</b>
Valore dependance	€		LOTTO N.4=	
	250.047,07		(1,262,990,47)/2,462,931,12	<b>51,280%</b>
Totale	€		Totale	<b>100,000%</b>
	2.462.931,12			

**Attribuzione millesimi parti comuni fabbricato "villa" particella n. 22:**

Attribuzione millesimi parti comune fabbricato " Villa" particella n. 22				
Valore Villa	€	2.212.884,05	LOTTO N.3 =	
			949,893,58/2,212,884,05	<b>42,926%</b>
			LOTTO N.4=	
			(1,262,990,47)/2,212,884,05	<b>57,074%</b>
			Totale	<b>100,000%</b>

Si allegano sviluppi

Il C.T.U.: Ing. Natale D'Ottavio



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
(Ing. Natale D'Ottavio via F.Tagliolini,3 06043 Cascia (PG) Tel./Fax. 0743/71259 e-mail dottavionatale@alice.it)

"1A" VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILI "PIANO TERRA VILLA"

PIANO TERRA EDIFICIO DISTINTO AL FOGLIO N.146 PART.LLA 22

VANO	DESTINAZIONE	SUPERFICI mq (a)	b) ALTEZZA VANO ml	c) Volume ab mc	COEFFICIENTI PONDERAZIONE				Prodotto del coeff. (d*e*...g)=h	Superfici corrette (h*a)=i	Prezzo ordinario al mq (l)	Valore (euro) m=i*l	Formazione Lotti
					coeff. Pregio (d)	coeff. di destinaz. (e)	coeff. di altezza (f)	coeff. di luminos. (g)					
1	Ingresso	32,46	3,90	126,59	1,000	0,900	0,950	1,000	0,855	27,7533	€ 2.600,00	€ 72.158,58	Lotto n.4
2		14,59	3,82	55,73	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	13,8605	€ 2.600,00	€ 36.037,30	Lotto n.4
3		39,07	3,95	154,33	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	37,1165	€ 2.600,00	€ 96.502,90	Lotto n.4
4		48,68	3,92	190,83	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	46,246	€ 2.600,00	€ 120.239,60	Lotto n.4
5	Forno	12,58	4,01	50,45	1,000	0,950	0,950	1,000	0,903	11,3535	€ 2.600,00	€ 29.518,97	Lotto n.4
6	Cucina	34,66	3,94	136,56	1,000	0,950	0,950	1,000	0,903	31,2807	€ 2.600,00	€ 81.329,69	Lotto n.4
7	vano lavastoviglie	12,63	3,95	49,89	1,000	0,950	0,950	0,990	0,893	11,2846	€ 2.600,00	€ 29.339,93	Lotto n.4
8	dispensa	9,97	1,90	18,94	1,000	0,700	0,700	0,600	0,294	2,93118	€ 2.600,00	€ 7.621,07	Lotto n.4
9	vano scala	8,87	1,89	16,76	1,000	0,800	0,700	0,950	0,532	4,71884	€ 2.600,00	€ 12.268,98	Lotto n.4
10	Bagno	5,99	1,89	11,32	1,000	0,900	0,700	1,000	0,630	3,7737	€ 2.600,00	€ 9.811,62	Lotto n.4
11	Ripostiglio	16,12	1,84	29,66	1,000	0,700	0,700	0,850	0,417	6,71398	€ 2.600,00	€ 17.456,35	Lotto n.4
12		21,83	3,94	86,01	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	20,7385	€ 2.600,00	€ 53.920,10	Lotto n.4
13		17,62	3,78	66,60	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	16,739	€ 2.600,00	€ 43.521,40	Lotto n.4
14	Ingresso secondario	8,67	3,70	32,08	1,000	0,850	0,950	1,000	0,808	7,00103	€ 2.600,00	€ 18.202,67	Lotto n.4
15		23,67	3,76	89,00	1,000	1,000	0,950	0,950	0,903	21,3622	€ 2.600,00	€ 55.541,66	Lotto n.3
16	vano scala	28,74	1,96	56,33	1,000	0,800	0,700	0,600	0,336	9,65664	€ 2.600,00	€ 25.107,26	Lotto n.3
17	Bagno	13,19	2,00	26,38	1,000	0,900	0,700	0,600	0,378	4,98582	€ 2.600,00	€ 12.963,13	Lotto n.3
18	corridolo	9,62	4,03	38,77	1,000	0,800	0,950	0,800	0,608	5,84896	€ 2.600,00	€ 15.207,30	Lotto n.3
19	corridolo	10,17	4,03	40,99	1,000	0,800	0,950	1,000	0,760	7,7292	€ 2.600,00	€ 20.095,92	Lotto n.3
20	Cucina	26,00	4,00	104,00	1,000	0,950	0,950	1,000	0,903	23,47	€ 2.600,00	€ 61.009,00	Lotto n.3
21		12,50	3,95	49,38	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	11,88	€ 2.600,00	€ 30.875,00	Lotto n.3
22		13,02	3,95	51,43	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	12,37	€ 2.600,00	€ 32.159,40	Lotto n.3
23		12,72	4,01	51,01	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	12,08	€ 2.600,00	€ 31.418,40	Lotto n.3
24	Ingresso sec	8,96	4,01	35,93	1,000	0,850	0,950	1,000	0,808	7,24	€ 2.600,00	€ 18.811,52	Lotto n.3
25		28,15	4,01	112,88	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	26,74	€ 2.600,00	€ 69.530,50	Lotto n.3
26	Corridolo	10,38	4,01	41,62	1,000	0,800	0,950	1,000	0,760	7,89	€ 2.600,00	€ 20.510,88	Lotto n.3
27	Bagno	7,45	4,00	29,80	1,000	0,900	0,950	0,700	0,599	4,46	€ 2.600,00	€ 11.592,95	Lotto n.3
28		30,16	3,97	119,74	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	28,65	€ 2.600,00	€ 74.495,20	Lotto n.3
TOTALE PIANO TERRA		518,47		1.873,00									
TOTALE DELLE SUPERFICI RETTIFICATE DEL PIANO TERRA (u)										425,86	€ 2.600,00	€ 1.107.247,27	
Parziali Lotto n.1 al piano terra												€ -	
Parziali Lotto n.2 al piano terra												€ -	
Parziali Lotto n.3 al piano terra												€ 479.318,11	
Parziali Lotto n.4 al piano terra												€ 627.929,16	

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it

"1A-1" VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILI "PIANO PRIMO VILLA"

PIANO PRIMO EDIFICIO DISTINTO AL FOGLIO N.146 PART.LLA 22

VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE l mq (a)	B) ALTEZZA VANO m	c) Volume ab. mc	COEFFICIENTI PONDERAZIONE				Prodotto del coeff. (d*e*...g)= h	Superfici corrette (h*a)=l	Prezzo ordinario al mq (l)	Valore (euro) m=i*l	Formazione Lotti	
					coeff. Pregio (d)	coeff. di destinaz. (e)	coeff. di altezza (f)	coeff. di luminos. (g)						
28	Ingresso	12,64	4,20	53,09	1,000	0,800	0,950	1,000	0,760	9,6064	€ 2.600,00	€ 24.976,64	Lotto n.4	
30		17,46	4,23	73,86	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	16,587	€ 2.600,00	€ 43.126,20	Lotto n.4	
31	Balcone	92,53	4,50	416,39	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	87,9035	€ 2.600,00	€ 228.549,10	Lotto n.4	
32		47,00	4,42	207,74	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	44,65	€ 2.600,00	€ 116.090,00	Lotto n.4	
33		24,37	3,98	96,99	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	23,1515	€ 2.600,00	€ 60.193,90	Lotto n.4	
34	Bagno	9,49	4,07	38,62	1,000	0,900	0,950	1,000	0,855	8,11395	€ 2.600,00	€ 21.096,27	Lotto n.4	
35	Bagno	7,40	4,07	30,12	1,000	0,900	0,950	1,000	0,855	6,327	€ 2.600,00	€ 16.450,20	Lotto n.4	
36		22,30	4,02	89,65	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	21,185	€ 2.600,00	€ 55.081,00	Lotto n.4	
37		19,90	4,10	81,59	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	18,905	€ 2.600,00	€ 49.153,00	Lotto n.4	
38	Ingresso	9,00	4,27	38,43	1,000	0,850	0,950	1,000	0,808	7,2675	€ 2.600,00	€ 18.895,50	Lotto n.4	
39		24,66	4,27	105,30	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	23,427	€ 2.600,00	€ 60.910,20	Lotto n.3	
40	Vano Scala	18,90	2,17	41,01	1,000	0,800	0,600	0,600	0,288	5,4432	€ 2.600,00	€ 14.152,32	Lotto n.3	
41	Corridoio	9,77	3,95	38,59	1,000	0,800	0,950	0,800	0,608	5,94016	€ 2.600,00	€ 15.444,42	Lotto n.3	
42	Dormitorio	9,24	3,95	36,50	1,000	0,800	0,950	0,700	0,532	4,91568	€ 2.600,00	€ 12.780,77	Lotto n.3	
43		9,63	3,95	38,04	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	9,1485	€ 2.600,00	€ 23.786,10	Lotto n.3	
44		39,05	3,89	151,90	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	37,0975	€ 2.600,00	€ 96.453,50	Lotto n.3	
45		30,05	4,04	121,40	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	28,5475	€ 2.600,00	€ 74.223,50	Lotto n.3	
46		23,60	4,04	95,34	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	22,42	€ 2.600,00	€ 58.292,00	Lotto n.3	
47	Bagno	3,62	3,94	14,26	1,000	0,900	0,950	1,000	0,855	3,10	€ 2.600,00	€ 8.047,26	Lotto n.3	
48		17,63	4,11	72,46	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	16,75	€ 2.600,00	€ 43.546,10	Lotto n.3	
49	corridoio	4,47	4,15	18,55	1,000	0,800	0,950	1,000	0,760	3,40	€ 2.600,00	€ 8.832,72	Lotto n.3	
50	Bagno	6,85	4,15	28,43	1,000	0,900	0,950	0,700	0,599	4,10	€ 2.600,00	€ 10.659,29	Lotto n.3	
51		17,59	4,15	73,00	1,000	1,000	0,950	1,000	0,950	16,71	€ 2.600,00	€ 43.447,30	Lotto n.3	
52	balcone	2,23	0,00	0,00	1,000	0,250	1,000	1,000	0,250	0,56	€ 2.600,00	€ 1.449,50	Lotto n.3	
TOTALI PIANO		479,38		1.961,26										
SOMMA TOTALE DELLE SUPERFICIE RETTIFICATE DEL PIANO PRIMO (u1)= mq										425,24				
TOTALE SUPERFICIE NON RETTIFICATE DEL PIANO TERRA E PRIMO (u+u1)= mq										997,85				
TOTALE DELLA VOLUMERIA PIANO TERRA E PRIMO = mc										3.834,26				
A) TOTALE DELLE SUPERFICIE RETTIFICATE DEL PIANO TERRA E PRIMO (u+u1)= mq										851,11	€ 2.600,00	€ 2.212.884,05		
											€ -			
Lotto n.1											€ -			
Lotto n.2											€ 949.893,58			
Lotto n.3											€ 1.262.990,47			
Lotto n.4														

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

"1B" VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILI "DEPANDANCE"

PIANO SEMINTERRATO - TERRA E PRIMO EDIFICIO DISTINTO AL FOGLIO N.146 PART. LLA 23

VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICI mq (a)	D) ALTEZZA m	Volume axb mc	COEFFICIENTI PONDERAZIONE				Prodotto dei coeff. (d*e*...g)=h	Superfici corrette (h*a)=i	Prezzo ordinario al mq (l)	Valore (euro) m=i*l	Formazione Lotti
					coeff. Pregio (d)	coeff. di destinaz. (e)	coeff. di altezza (f)	coeff. di luminos. (g)					
1	Carriera	38,40	2,32	89,09	0,700	0,300	0,600	0,500	0,063	2,42	€ 2.600,00	€ 6.289,92	Lotto n.3
2	Rimessa	10,40	3,17	32,97	0,700	0,500	1,000	0,600	0,210	2,18	€ 2.600,00	€ 5.678,40	Lotto n.3
3	Rimessa	38,40	3,17	121,73	0,700	0,500	1,000	0,600	0,210	8,06	€ 2.600,00	€ 20.966,40	Lotto n.3
4	Rimessa	40,42	3,33	134,60	0,700	0,500	1,000	0,600	0,210	8,49	€ 2.600,00	€ 22.069,32	Lotto n.3
5	Corridolo	9,80	2,80	27,44	0,700	0,800	1,000	1,000	0,560	5,49	€ 2.600,00	€ 14.268,80	Lotto n.3
6	Letto	16,15	2,80	45,22	0,700	1,000	1,000	1,000	0,700	11,31	€ 2.600,00	€ 29.393,00	Lotto n.3
7	Bagno	3,30	2,80	9,24	0,700	0,900	1,000	1,000	0,630	2,08	€ 2.600,00	€ 5.405,40	Lotto n.3
8	Cucina	23,95	2,80	67,06	0,700	0,950	1,000	1,000	0,665	15,93	€ 2.600,00	€ 41.409,55	Lotto n.3
9	Camera	23,80	2,80	66,64	0,700	1,000	1,000	1,000	0,700	16,66	€ 2.600,00	€ 43.316,00	Lotto n.3
10	Disimpegno	6,30	2,80	17,64	0,700	0,800	1,000	0,800	0,448	2,82	€ 2.600,00	€ 7.338,24	Lotto n.3
11	Camera	18,36	2,80	51,41	0,700	1,000	1,000	0,950	0,665	12,21	€ 2.600,00	€ 31.744,44	Lotto n.3
12	Bagno	6,30	2,80	17,64	0,700	0,900	1,000	1,000	0,630	3,97	€ 2.600,00	€ 10.319,40	Lotto n.3
13	Ripostiglio	9,30	2,80	26,04	0,700	0,700	1,000	1,000	0,480	4,56	€ 2.600,00	€ 11.848,20	Lotto n.3
TOTALI		<b>244,88</b>		<b>706,71</b>									
<b>SOMMA TOTALE DELLE SUPERFICI RETTIFICATE (u)</b>													
												€ -	
												€ -	
												€ <b>250.047,07</b>	
												€ -	

Lotto n.1  
Lotto n.2  
Lotto n.3  
Lotto n.4

"1C" VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILI "SERRA "

PIANO TERRA E PRIMO EDIFICIO DISTINTO AL FOGLIO N.146 PART.LLA 21

VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICI mq (a)	b) ALTEZZA VANO	c) Volume axb m <sup>3</sup>	COEFFICIENTI PONDERAZIONE				Prodotto dei coeff. (d*e...g)=h	Superfici corrette (h*a)=i	Prezzo ordinario al mq (l)	Valore (euro) m <sup>2</sup> =l*i	Formazione Lotti
					coeff. Pregio (d)	coeff. di destinaz. (e)	coeff. di altezza (f)	coeff. di luminos. (g)					
1	SERRA	77,90	2,80	218,12	0,990	0,800	1,000	1,000	0,792	61,70	€ 2.600,00	€ 160.411,68	Lotto n.4
2	Magazzino	39,80	2,20	87,56	0,600	0,500	0,700	0,600	0,126	5,01	€ 2.600,00	€ 13.038,48	Lotto n.4
3	Magazzino	6,12	2,37	14,50	0,600	0,500	0,700	0,700	0,147	0,90	€ 2.600,00	€ 2.339,06	Lotto n.4
4	Magazzino	6,28	2,25	14,13	0,600	0,500	0,700	1,000	0,210	1,32	€ 2.600,00	€ 3.428,88	Lotto n.4
<b>TOTALE</b>		<b>130,10</b>		<b>334,31</b>						<b>68,93</b>	<b>€ 2.600,00</b>	<b>€ 179.218,10</b>	
<b>TOTALE DELLE SUPERFICI RETTIFICATE (u)</b>													
												€	Lotto n.1
												€	Lotto n.2
												€	Lotto n.3
												€	Lotto n.4
												€	179.218,10

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1d-11e,,1n) SUPERFICIE TERRENI										
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'E CLASSE (A)	SUPERFICIE Ha (B)	VALORE DA V.A.M. EURO/ha (C)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE (D)	VALORE RETTIFICATO EURO/ha (E)	PARZIALI (EURO) F=E*B	VALORE FABBRICATI A CORPO (EURO) (G)	TOTALE VALORE = F+G	Assegnazione quota
146	1	BOSCO MISTO	25,6850	€ 2.217,00	2,30	€ 5.099,10	€ 130.970,38	€ 80.000,00	€ 210.970,38	Lotto 4
	17	SEMINATIVO	1,1960	€ 10.649,00	2,30	€ 24.492,70	€ 29.293,27	€ -	€ 29.293,27	Lotto 4
	18	ULIVETO	0,1100	€ 23.091,00	2,30	€ 53.109,30	€ 5.842,02	€ -	€ 5.842,02	Lotto 4
	19	ULIVETO	7,7360	€ 23.091,00	2,30	€ 53.109,30	€ 410.853,54	€ -	€ 410.853,54	Lotto 4
	35	SEMINATIVO	0,7160	€ 10.649,00	2,30	€ 24.492,70	€ 17.536,77	€ -	€ 17.536,77	Lotto 4
	36	ULIVETO	0,1950	€ 23.091,00	2,30	€ 53.109,30	€ 10.356,31	€ -	€ 10.356,31	Lotto 4
	37	VIGNETO	2,3140	€ 22.745,00	2,30	€ 52.313,50	€ 121.053,44	€ 30.000,00	€ 151.053,44	Lotto 4
	38	VIGNETO	0,2520	€ 22.745,00	2,30	€ 52.313,50	€ 13.183,00	€ -	€ 13.183,00	Lotto 4
	56	SEMINATIVO IRR. ARB.	5,2210	€ 16.620,00	2,30	€ 38.226,00	€ 199.577,95	€ 15.000,00	€ 214.577,95	Lotto 4
	<b>TOTALE Ha</b>			<b>43,425</b>						<b>€ 1.063.666,69</b>
<b>TOTALE TERRENI (EURO)</b>										
Totale Lotto n.1 dei terreni										€ -
Totale Lotto n.2 dei terreni										€ -
Totale Lotto n.3 dei terreni										€ -
Totale Lotto n.4 dei terreni										€ 1.063.666,69

RIEPILOGO		FORMAZIONE LOTTI	
IMMOBILI	VALORI STIMATI EURO	LOTTO N.1 QUOTA =3/72 DIE	€
A VILLA	€ 2.212.884,05	LOTTO N.2 QUOTA =3/72 DIE	€ 154.409,00
B DEPENDANCE	€ 250.047,07	LOTTO N.3 QUOTA=22/72 DIE	€ 1.132.332,64
C SERRA	€ 179.218,10	LOTTO N.4 QUOTA=44/72 DI E	€ 2.264.665,28
D TERRENI	€ 1.063.666,69	E) TOTALE	€ 3.705.815,92
(E) TOTALE PROPRIETA'	€ 3.705.815,92		

DIVISIONE CON RIEPILOGO IMPORTI						
DIVISIONE	villa	Depandance	Serra	Terreni	Totale	Riepilogo quote
LOTTO N.1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 154.409,00
LOTTO N.2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 154.409,00
LOTTO N.3	€ 949.893,58	€ 250.047,07	€ -	€ -	€ 1.199.940,65	€ 1.132.332,64
LOTTO N.4	€ 1.262.990,47	€ -	€ 179.218,10	€ 1.063.666,69	€ 2.505.875,27	€ 2.264.665,29
TOTALE	€ 2.212.884,05	€ 250.047,07	€ 179.218,10	€ 1.063.666,69	€ 3.705.815,92	€ 3.705.815,92

Attribuzione millesimi della nuova sorte condominiale così come individuata nella planimetria allegata	
Valore Villa	€ 2.212.884,05
Valore dependance	€ 250.047,07
Totale	€ 2.462.931,12

Attribuzione millesimi parti comune fabbricato " Villa" particella n. 22	
LOTTO N.3 = (949,893,58+250,047,07)/2,462,931,12	48,720%
LOTTO N.4 = (1,262,990,47)/2,462,931,12	51,280%
Totale	100,000%

Attribuzione millesimi parti comune fabbricato " Villa" particella n. 22	
LOTTO N.3 = 949,893,58/2,212,884,05	42,926%
LOTTO N.4 = (1,262,990,47)/2,212,884,05	57,074%
Totale	100,000%