ILL. MO GIUDICE DELL' ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

Iscritta al n° 223/2025 R.G.E. del Tribunale di Perugia

- PREMESSA :

Con ordinanza del 29/12/2025, notificata via PEC in data 02/01/2026 la S. V. I., ha nominato il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio in Bevagna, Via Porta Molini n° 2/a, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n° 559, Consulente Tecnico d'Ufficio nella controversia promossa dalla **OMISSIS** contro **OMISSIS** richiedendomi di sottoscrivere il giuramento di rito e depositarlo nel fascicolo telematico.

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento sono stati depositati nel fascicolo telematico in data 05/01/2026, successivamente rettificati per mero errore materiale relativo alla data del giuramento e depositati nel fascicolo telematico in data 07/01/2026; la causa è stata rinviata all'udienza del 13/10/2026 ore 9,00; nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, il CTU dovrà depositare telematicamente la relazione di C.T.U. presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione secondo quanto disposto dalla nomina in oggetto. **(vedasi All. A: copia ordinanza di nomina con indicazione dei quesiti, accettazione dell'incarico e giuramento depositato nel fascicolo telematico)**

I quesiti riportati nel decreto di nomina sono i seguenti:

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi

dell’art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) qualora l’esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l’inizio delle operazioni peritali,** da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell’incarico;

3) provveda quindi:

a. all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all’identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l’eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all’atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

b. ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell’alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

c. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o

altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

d. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

e. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione -, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

f. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
2. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. eventuali cause in corso;

g. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di

acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

h. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

i. ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

l. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

m. a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

n. a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

o. ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno)

amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

p. ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

q. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

r. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

s. a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

t. **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato,** a formulare tempestiva, e **comunque anteriore alla scadenza del termine stesso**, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

1 - La prima operazione che il sottoscritto ha effettuato, è stata la verifica della completezza dei documenti di cui all' ex art. 567, comma 2 c.p.c. con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex art 498, comma 2, c.p.c. e art 599, comma 2 c.p.c.; per effettuare tale verifica, il sottoscritto, mediante collegamento telematico all'Agenzia delle Entrate di Perugia, in data 05/01/2026, ha effettuato le opportune ispezioni ipocatastali, dalle quali è risultato che:

- l' immobile oggetto di perizia è stato interessato dal pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficio Notificazioni Esecuzione e Protesti (UNEP) del Tribunale di Perugia in data 12/11/2025 rep. 4519, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/12/2025 al n°

26160 a favore **OMISSIS** e contro **OMISSIS**

- la certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico del Tribunale di Perugia in data 17/12/2025 ed è risultata completa ed idonea. **(Vedasi All. B: ispezione ipotecaria presso Agenzia delle Entrate di Perugia in data 05/01/2026, nota di trascrizione del pignoramento ed aggiornamento dell'ispezione ipotecaria in data 07/04/2026)**

Successivamente, relativamente agli immobili da stimare, ho acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia le visure storico catastali, la planimetria catastale del C.F. in scala 1:200 e la planimetria del C.T. in scala 1:2.000. **(Vedasi All. C: visure storico catastali, planimetria dell'unità immobiliare in scala 1:200, nella quale il piano terra è bordato con il colore giallo, il piano primo è bordato con il colore rosso, il piano sottotetto è bordato con il colore rosa ed il fabbricato ad uso porcilaia e rimessa attrezzi posta all'esterno del fabbricato è bordato con il colore arancio, planimetria catastale del C.T. in scala 1:2.000 nella quale gli immobili in oggetto sono bordati con il colore verde)**

In data 05/01/2026, è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti urbanistici presso l'Ufficio protocollo del Comune di Corciano; a tale richiesta è stato assegnato il protocollo n°0000291 del 07/01/2026; in data 19/01/2026 è stata richiesta un'integrazione alla quale è stata assegnata il protocollo n°1960 del 19/01/2026. **(Vedasi All. D: istanza di accesso agli atti urbanistici e successiva richiesta di integrazione)**

In data 05/01/2026, tramite pec è stato richiesto presso l'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Perugia l'estratto dell'atto di matrimonio della **OMISSIS**; a tale richiesta è stato assegnato il protocollo n° 0001344 del 05/01/2026. L'ufficio ha risposto che " nessun atto di matrimonio è stato registrato a nome della **OMISSIS** ".**(Vedasi All. E: richiesta estratto dell'atto di matrimonio della Signora OMISSIS al Comune di Perugia e risposta in data 07/01/2026)**

In data 05/01/2026, tramite pec è stato richiesto presso l'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Perugia il certificato di residenza della **OMISSIS**, a tale richiesta è stato assegnato il protocollo n° 0001346 del 05/01/2026. Il certificato di residenza mi è stato prodotto in data 08/01/2026.**(Vedasi All. F: richiesta e certificato di residenza della OMISSIS)**

In data 07/01/2026, tramite pec è stata effettuata la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Perugia della verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato interessanti l' immobile

oggetto di stima; a tale richiesta è stato assegnato il protocollo n° 1030 del 07/01/2026. **(vedasi All. G: richiesta accesso atti all'Agenzia delle Entrate di Perugia)**

2 - In data 07/01/2026, ho ritenuto opportuno comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno mercoledì 28 Gennaio 2026 alle ore 8,30 in sinergia con **OMISSIS**, tramite posta elettronica certificata al creditore procedente, **OMISSIS** e per Raccomandata A/R al debitore esecutato **OMISSIS (Vedasi All. H: copia comunicazione inizio operazioni peritali, copia ricevute di avvenuta consegna e di accettazione e copia raccomandata alla parte esecutata)**; viene precisato che, al sottoscritto C.T.U., alla data della presentazione della presente relazione, non è ritornata la ricevuta di ritorno della comunicazione effettuata alla **OMISSIS** e che il creditore procedente, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. al momento della nomina ha versato al C.T.U. l'acconto di € 600,00 oltre iva e c.i.s. per il quale è stata emessa la parcella n° 4 del 26/01/2026. **(Vedasi All. I: copia parcella n° 4 del 26/01/2026)**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 28/01/2026 alle ore 8,30,

Durante tale sopralluogo era presente, oltre al sottoscritto, il Signor **OMISSIS** in qualità di incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria (Custode Giudiziario), non era presente invece l'esecutata **OMISSIS**; essendo gli immobili oggetto di stima completamente recintati non è stato possibile effettuarne l'accesso pur avendo suonato più volte il campanello posto all'esterno del cancello. A seguito dell'impossibilità di effettuare tale sopralluogo, il sottoscritto ha rinviato a data da destinarsi la prosecuzione delle operazioni peritali, non appena si sarebbero potuti prendere accordi con la parte esecutata; per tale motivazione sia il sottoscritto, sia l'incaricato dell'I.V.G. hanno depositato un avviso di passaggio all'interno dell'apposita cassetta per le comunicazioni postali. **(Vedasi All. L: verbale inizio operazioni peritali e verbale custode giudiziario)**

In data 28/01/2026 mediante pec è stata richiesta la certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli presso il Comune di Corciano; a tale richiesta è stato assegnato il protocollo n° 3552 del 29/01/2026. **(Vedasi All. M: richiesta certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli)**

In data 28/01/2026 mediante la piattaforma SUAPE è stato richiesto al Comune di Corciano il Certificato di Destinazione Urbanistica; a tale richiesta è stato assegnato il protocollo n° 3381 del 28/01/2026. **(Vedasi All. N: richiesta CDU)**.

In data 02/02/2026, ho ritenuto opportuno comunicare alle parti la prosecuzione delle

operazioni peritali, previste per il giorno mercoledì 25 Febbraio 2026 alle ore 9,00 in sinergia con **OMISSIS**, tramite posta elettronica certificata al creditore procedente, **OMISSIS** e tramite mail ordinaria, **OMISSIS**. (**Vedasi All. O: copia comunicazione prosecuzione operazioni peritali, copia ricevute di avvenuta consegna e di accettazione**)

In data 25/02/2026 alle ore 9,00 sono proseguite le operazioni peritali alla presenza oltre che del sottoscritto C.T.U., anche del Signor **OMISSIS** e del **OMISSIS**; in tale sopralluogo sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, i confini, le destinazioni d'uso, i rilievi interni ed esterni e sono state assunte tutte le informazioni utili alla redazione della relazione tecnica di stima. Siccome non è stato possibile completare tutti i rilievi, il C.T.U. si è riservato di effettuare un ulteriore sopralluogo al fine di rilevare correttamente i confini della proprietà e la posizione dei fabbricati, comunicandone la data e l'ora alle parti mediante mail di conferma. **(Vedasi All. P: verbale prosecuzione operazioni peritali e verbali custode giudiziario)**

In data 26/02/2026 ho ritenuto opportuno comunicare alle parti la prosecuzione delle operazioni peritali, previste per il giorno lunedì 02 marzo 2026 alle ore 9,30 tramite posta elettronica certificata al creditore procedente, **OMISSIS**, e tramite mail ordinaria **OMISSIS**. (**Vedasi All. Q: copia comunicazione prosecuzione operazioni peritali, copia ricevute di avvenuta consegna e di accettazione**)

Le operazioni peritali sono quindi proseguite il giorno 02/03/2026 alle ore 9,00; durante il sopralluogo il C.T.U. ha rilevato mediante strumentazione GPS i confini di proprietà, il posizionamento della recinzione, l'esatto posizionamento ed il rilievo metrico dei fabbricati non inseriti nelle mappe catastali non accatastati e non censiti al C.F. **(Vedasi All. R: verbale prosecuzione operazioni peritali)**

In data 19/03/2026, al fine di rispondere al quesito f del G.E., mediante mail è stata richiesta alla Cancelleria del Tribunale civile/contenzioso di Perugia le eventuali cause in corso a carico dei Signori **OMISSIS**. **(Vedasi All. S: richiesta alla Cancelleria del Tribunale di Perugia in data 19/03/2026)**.

3 - risposte ai quesiti proposti**:**

relativamente al quesito a: gli immobili oggetto di stima, così come riportato nel verbale di pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficio Notificazioni Esecuzione e Protesti (UNEP) del Tribunale di Perugia in data 12/11/2025 rep. 4519, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/12/2025 al n° 26160 a favore della **OMISSIS** e contro **OMISSIS**, sono

posti nel Comune di Corciano, frazione Mantignana, vocabolo Colforcone, via Antonio Banfi n° 40 (Via Buchignano), e risultano costituiti da due fabbricati con terreno annesso; il tutto distinti rispettivamente al CF. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 - PT -1 - 2 - cat A/2 – classe 2^ - vani n° 12,5 – R.C. € 839,24 (censita anche al C.T. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 della superficie di Ha 00.27.60 (- ente urbano -), ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 166, n° 168, della superficie complessiva di Ha 00.12.90 – R.D. € 2,83 – R.A. € 2,99, confinanti catastalmente a Nord con proprietà **OMISSIS** (C.T. fg 6 part 401), a Sud/Est con proprietà **OMISSIS** (C.T. fg 6 part 400, part 170), ad Ovest con proprietà **OMISSIS**(C.T. fg 6 part 167, part 169 e part 400), salvo se altri. Viene precisato che l'attuale unità immobiliare urbana è stata accatastata al C.F. a seguito di Denuncia di Nuova Costruzione presentata all'U.T.E. di Perugia (ora Agenzia delle Entrate di Perugia) in data 15/03/1995 al n° 5301 in atti dal 24/11/1997 e successivamente è stata interessata dalla Denuncia di variazione per variazione toponomastica presentata all'agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/12/2014 al n° PG0347091.

Il terreno sul quale è stata edificata l'unità immobiliare in oggetto, censito al C.T. nel foglio n° 6 con la particella n° 13, originariamente fabbricato rurale della superficie di Ha 00.20.40 è stato interessato dal Tipo Mappale presentato all' U.T.E. di Perugia (ora Agenzia delle Entrate di Perugia) in data 15/03/1999 al n° 1039.512/1995 con il quale è stata ampliata la superficie per incorporazione della particella n° 165.

Viene preventivamente precisato che i rilievi topografici effettuati durante i sopralluoghi e descritti nei verbali di cui sopra, si sono resi necessari, innanzitutto per verificare l'esatto posizionamento della recinzione visto che la stessa presumibilmente avrebbe interessato sia le particelle della proprietà pignorata oggetto di stima, sia altra particella di proprietà della stessa **OMISSIS** e non pignorata, sia particelle di altra proprietà, in secondo luogo per verificare sia l'esatto posizionamento di tutti i fabbricati e la loro rispondenza con le mappe catastali attuali, sia la legittimità urbanistica degli stessi.

Per quanto riguarda tali rilievi, si fa riferimento alla planimetria in scala 1:500 allegata alla presente sotto la lettera **T** dove la recinzione è individuata con vari colori a seconda della proprietà; in particolare la recinzione insistente sulle particelle oggetto di pignoramento (particelle n° 13, n° 166 e n° 168) è evidenziata con il colore arancio, quella insistente sulla particella di proprietà della parte esecutata, ma non oggetto di pignoramento (particella n° 401) è evidenziata con il colore rosso, quella insistente sulle particelle di altra proprietà (particelle n° 167, n° 169 e n° 400) è evidenziata con il colore blu, i confini catastali della

proprietà oggetto di pignoramento sono evidenziati con il colore nero. I vari fabbricati e manufatti rilevati sono stati individuati con le seguenti numerazioni e le seguenti colorazioni:

- fabbricato n° 1: fabbricato adibito a civile abitazione al piano terra, primo e sottotetto censito al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 - PT -1 - 2 - cat A/2 – classe 2^ - vani n° 12,5 – R.C. € 839,24, di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento evidenziato con il colore viola;
- fabbricato n° 2: porcilaia e rimessa attrezzi al piano terra in demolizione censito al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 - PT -1 - 2 - cat A/2 – classe 2^ - vani n° 12,5 – R.C. € 839,24, di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento evidenziato con il colore giallo;
- fabbricato n° 3: dependance al piano terra esterna al fabbricato adibito a civile abitazione, insistente sulle particelle n° 13 e n° 166 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano, di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento evidenziato con il colore rosato;
- fabbricato n°4: fabbricato a servizio della piscina ad uso spogliatoio, bagno/sauna, ripostiglio al piano primo con annessa rimessa attrezzi, locale impianti, vasca di espansione e tettoia al piano terra ed insistente, parte sulla particella n° 13 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento, parte sulla particella n° 401 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano di proprietà dell'esecutata e non oggetto di pignoramento, parte sulla particella n° 169 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano di proprietà **OMISSIS**, evidenziato con il colore rosso;
- manufatto n° 5: bombolone GPL per l' alimentazione dell'impianto termico insistente sulla particella n° 168 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano, di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento evidenziato con il colore celeste;
- fabbricato n° 6: piccolissimo fabbricato ad uso ripostiglio al piano terra insistente sulla particella n° 166 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano, di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento evidenziato con il colore verde bottiglia;
- manufatto n° 7: piscina posta ad un livello superiore rispetto al piano dell'abitazione ed insistente parte sulla particella n° 13 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano, di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento, parte sulla particella n° 401 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano, di proprietà dell'esecutata, ma non oggetto di pignoramento e parte sulla particella n° 400 dello stesso foglio di mappa di proprietà **OMISSIS** evidenziata con il colore bordeaux;

- manufatto n° 8: pozzo al piano terra per il prelievo dell'acqua domestica e sanitaria insistente sulla particella n° 13 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano, di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento evidenziato con il colore marrone. (**Vedasi All. T: planimetria in scala 1:500 dove la recinzione insistente sulle particelle oggetto di pignoramento è evidenziata con il colore arancio, quella insistente sulla particella di proprietà della parte esecutata, ma non oggetto di pignoramento è evidenziata con il colore rosso, quella insistente sulle particelle di altra proprietà è evidenziata con il colore blu ed i confini catastali della proprietà oggetto di pignoramento sono evidenziati con il colore nero; i fabbricati e i manufatti sono numerati dal n° 1 al n° 8**)

relativamente al quesito b: gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un'unità immobiliare urbana composta da un fabbricato adibito a civile abitazione ai piani terra, primo e sottotetto e da un fabbricato staccato dal precedente ad uso porcilaia e rimessa attrezzi al piano terra, attualmente in demolizione con annesso terreno circostante ad uso corte. Il fabbricato adibito a civile abitazione è costituito da un piccolo forno, una cucina, un bagno, un disimpegno, un ingresso, un locale ad uso soggiorno/sala da pranzo ed una centrale termica al piano terra, da due disimpegni, uno studio, un bagno e quattro camere da letto ed un balcone al piano primo, da due soppalchi in corrispondenza delle camere da letto n° 3 e n° 4 e un sottotetto al piano secondo utilizzato come ripostiglio vista l'altezza media di circa m 0,90; il fabbricato in demolizione, invece è costituito da una porzione di fabbricato c ad uso porcilaia e da un locale ad uso rimessa attrezzi; il tutto posto nel Comune di Corciano, frazione Mantignana, vocabolo Colforcone, via Antonio Banfi n° 40 (Via Buchignano),distinta al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 - PT -1 - 2 - cat A/2 – classe 2^ - vani n° 12,5 – R.C. € 839,24 (censita anche al C.T. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 della superficie di Ha 00.27.60 - ente urbano -). Tale unità immobiliare è provvista di un terreno annesso ad uso corte attualmente censito al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 166, n° 168, della superficie complessiva di Ha 00.12.90 – R.D. € 2,83 – R.A. € 2,99,
La zona ove sono situati gli immobili oggetto di stima è posta in prossimità della frazione Mantignana, in una zona rurale, ad un'altitudine di circa 450 metri sul livello del mare dove sono presenti colture olivicole frammiste a terreni pascolivi e boschivi ed ad una distanza media di circa 7/8 chilometri dai principali servizi ed attività commerciali (Banche, servizi assicurativi, scuole, presidi sanitari, etc) posti nel Comune di Corciano. Tale zona, posta tra Perugia ed i Comuni del Lago Trasimeno, è caratterizzata da fabbricati sparsi ad uso

prevalentemente rurale sia di tipo abitativo, sia di tipo strumentale (fabbricati adibiti a rimessa attrezzi, magazzini, fienili, etc) realizzati negli anni 1800/1900, in parte ristrutturati ed in parte in via di demolizione; la viabilità è assicurata da via Antonio Banfi che collega la zona in oggetto con la frazione Mantignana alla quale si accede dalla SP317(raccordo autostradale Bettolle/Perugia) all'uscita Mantignana; l'accesso agli immobili oggetto di stima avviene direttamente da Via Antonio Banfi, strada nel primo tratto bitumata e nel secondo tratto sterrata realizzata a seguito di Concessione Edilizia n° 8331 del 06/06/1994 rilasciata dal Comune di Corciano ai **OMISSIS**. **(Vedasi All. S: carta CTR in scala 1:10.000 e carta IGM in scala 1:10.000 e All. V: documentazione fotografica foto aerea della zona e foto aerea con sovrapposizione catastale, foto n° 1, n° 2, n° 3, n° 4, n° 5)**

L'unità immobiliare oggetto di stima non fa parte di un condominio e quindi non è necessaria:

- la verifica dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- la verifica delle eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- la verifica delle eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

relativamente al quesito c: gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla **OMISSIS**, a seguito di dichiarazione di nomina da parte della **OMISSIS** e successivo acquisto **OMISSIS** con atto a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci in data 10/10/2011 rep.250604/51471, registrato all' Agenzia delle Entrate di Perugia in data 17/10/2011 al n° 15186/1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 18/10/2011 ai n° 17792 e n° 17793; viene precisato che in tale atto di provenienza **OMISSIS** si dichiara in stato civile libero.

Nella nota di trascrizione n° 17792 del 18/10/2011 relativa alla dichiarazione di nomina, nel quadro D viene riportato che il **OMISSIS**, con il consenso della coniuge **OMISSIS**, aveva promesso di vendere gli immobili in oggetto alla **OMISSIS** che prometteva di acquistare per sé o persona da nominare contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento con scrittura privata autenticata a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 27/10/2008 rep. 35416/15595, registrata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/10/2008 al n° 17694 e trascritta all' Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/10/2008 al

n° 18315, successivamente rettificata con scrittura privata autenticata a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci in data 03/08/2009 rep. 243041/46930, registrata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/08/2009 al n° 13454 e trascritta all' Agenzia delle Entrate di Perugia in data 12/08/2009 al n° 14239.

Al Signor **OMISSIS**, gli immobili in oggetto erano pervenuti a seguito di acquisto dalla **OMISSIS**, atto a rogito notaio Marco Ottaviano Sciarra in data 27/01/2006 rep 180737/14648, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 27/01/2006 al n° 993, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 28/01/2006 al n° 1956 (alla nota di trascrizione è stato annotato in data 14/03/2006 al n° 1897 l'annotamento di quietanza); alla **OMISSIS**, gli immobili in oggetto, più precisamente il fabbricato rurale con terreno annesso il tutto posto in Corciano, frazione Mantignana, località Colforcone distinti al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 13, n° 165, n° 166, n° 168, della superficie complessiva di Ha 00.40.50 (dalle quali a seguito di Tipo Mappale presentato all' U.T.E. di Perugia - ora Agenzia delle Entrate di Perugia - in data 15/03/1999 al n° 1039.512/1995 è stata ampliata la superficie della particella n° 13 per incorporazione della particella n° 165) e il fabbricato rurale è stato accatastato al C.F. a seguito di Denuncia di Nuova Costruzione presentata all'U.T.E. di Perugia (ora Agenzia delle Entrate di Perugia) in data 15/03/1995 al n° 5301, in atti dal 24/11/1997, sono pervenuti a seguito di acquisto dal **OMISSIS**, atto a rogito notaio Marco Ottaviano Sciarra in data 23/06/1994 rep 47693/3231, trascritto all'agenzia delle Entrate di Perugia in data 11/07/1994 al n°9504. **(Vedasi All. Z: copia note di trascrizione degli atti e dei titoli di provenienza)**

relativamente al quesito d: l'unità immobiliare in oggetto è attualmente occupata dalla famiglia del **OMISSIS**, ma non risultano registrati contratti di affitto e/o comodato intestati alla **OMISSIS**, come evidenziato dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 21/01/2026. **(Vedasi All. AA: risposta via pec da parte dell'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 21/01/2026)**

relativamente al quesito e: dalle ricerche svolte sull'immobile in oggetto non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sullo stesso e che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione -, vincoli derivati

da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali), ad eccezione dei seguenti:

1 – ipoteca volontaria di € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00 euro) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della OMISSIS e contro OMISSIS atto a rogito notaio Marco Ottaviano Sciarra in data 27/01/2006 rep. 180741/14650, iscritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 28/01/2006 al n° 785 (ipoteca in rinnovazione iscritta all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 13/01/2026 al n° 85) interessante i fabbricati con terreno annesso, il tutto posto in Corciano, distinti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 13, 166, 168, della superficie complessiva di Ha 00.40.50:

a garanzia di € 250.000,00 (euro duecentocentocinquantamila/00) da rimborsare in 15 anni al tasso d'interesse annuo del 4,633%

2 – ipoteca volontaria di € 300.000,00 (euro trecentomila/00) derivante da atto modificativo di finanziamento a favore OMISSIS e contro OMISSIS, debitore non datore d'ipoteca OMISSIS, atto a rogito notaio Giuseppe Brunelli in data 28/05/2008 rep. 113108/33704, iscritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 30/05/2008 al n° 3741, interessante i fabbricati con terreno annesso, il tutto posto in Corciano, distinti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 13, 166, 168, della superficie complessiva di Ha 00.40.50:

a garanzia di € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00) da rimborsare in 15 anni al tasso d'interesse annuo del 6,12%

3 – costituzione di fondo patrimoniale a favore della OMISSIS e contro OMISSIS, atto a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 03/10/2008 rep. 35301/15520, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/10/2008 al n° 16598, interessante, oltre a maggior consistenza, i fabbricati con terreno annesso, il tutto posto in Corciano, distinti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 13, 166, 168, della superficie complessiva di Ha 00.40.50:

a margine di tale trascrizione è stato annotato l'annotamento n° 1780 del 28/08/2014 di inefficacia parziale nei confronti di Italfondiario S.p.a. nella sua qualità di procuratore della **OMISSIS** a seguito di sentenza n° 1395/2014 rep 2858/014

4 – ipoteca giudiziale di € 124.000,00 (euro centoventiquattromila/00) derivante da decreto ingiuntivo a favore della OMISSIS e contro OMISSIS atto Tribunale Civile di Perugia in data 18/09/2009 rep. 2464/2009, iscritto dall'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 23/09/2009 al n° 5695, interessante, oltre a maggior consistenza, i fabbricati con terreno annesso, il tutto posto in Corciano, distinti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 13, 166, 168, della superficie complessiva di Ha 00.40.50:

a garanzia di € 61.959,35 (euro sessantunomilanovecentocinquantanove/35) oltre interessi e spese per € 62.040,65 al tasso d'interesse annuo del 8%

5 – ipoteca giudiziale di € 76.000,00 (euro settantaseimila/00) derivante da decreto ingiuntivo a favore della OMISSIS e contro OMISSIS atto Tribunale Civile di Perugia in data 13/10/2009 rep. 122/2010, iscritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 09/06/2010 al n° 3217, interessante, oltre a maggior consistenza, i fabbricati con terreno annesso, il tutto posto in Corciano, distinti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 13, 166, 168, della superficie complessiva di Ha 00.40.50:

a garanzia di € 73.362,11 (euro settantatremilatrecentosessantadue/11) oltre interessi e spese per € 2.637,89

6 – domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore della OMISSIS e contro OMISSIS, atto del Tribunale di Perugia in data 26/06/2010, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 27/07/2010 al n° 12344, interessante, oltre a maggior consistenza, i fabbricati con terreno annesso, il tutto posto in Corciano, distinti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 13, 166, 168, della superficie complessiva di Ha 00.40.50:

con tale domanda giudiziale si dichiara l'inefficacia nei confronti della **OMISSIS**, e conseguentemente disporre la revoca ai sensi dell'art 2901 C.C. dell'atto pubblico di costituzione del fondo patrimoniale a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 03/10/2008 rep. 35301/15520, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/10/2008 al n° 16598.

7 – domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore della OMISSIS e contro OMISSIS, atto del Tribunale di Perugia in data 11/10/2012, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 23/05/2013 al n° 8678, interessante i fabbricati con terreno annesso, il tutto posto in Corciano, distinti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 13, 166, 168, della superficie complessiva di Ha 00.40.50:

L'atto di citazione in oggetto riporta le seguenti conclusioni" accertare e dichiarare la simulazione assoluta ex art 1415 C.C. del contratto di compravendita stipulato in data 10/10/2011 rep rep.250604/51471, registrato all' Agenzia delle Entrate di Perugia in data 17/10/2011 al n° 15186/1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 18/10/2011 al n° 26200 con il quale **OMISSIS**, con il consenso della **OMISSIS** , trasferiva a favore della persona nominata dalla promittente acquirente la proprietà del seguente immobile" fabbricato ad uso abitazione con annesso un pertinenziale adiacente terreno, sito in Comune di Corciano, località Mantignana vocabolo Colforcone via Antonio Banfi n° 40, censito al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 13, 166, 168" e per l'effetto dichiarare che l'atto stesso non produce effetti tra le parti e nei confronti della attrice; in subordine dichiarare l'inefficacia nei confronti della **OMISSIS** ai sensi dell'art.2901 C.C. dello stesso contratto di compravendita sopra descritto con riserva di articolare i mezzi istruttori che si terranno eventualmente necessari. Con vittoria di spese e compensi del giudizio".

8 – domanda giudiziale per accertamento simulazione atti a favore della OMISSIS e contro OMISSIS atto del Tribunale di Perugia in data 26/11/2013 rep 25153/2013, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 09/04/2014 al n° 5632, interessante, oltre a maggior consistenza, i fabbricati con terreno annesso, il tutto posto in Corciano, distinti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 13, 166, 168, della superficie complessiva di Ha 00.40.50:

con tale domanda giudiziale introdotta dalla **OMISSIS**. volta, in via principale, a dichiarare la nullità per simulazione e la conseguente inopponibilità nei confronti della **OMISSIS**, dell'atto pubblico di costituzione del fondo patrimoniale a rogito notaio Alfredo Caiazza in data 03/10/2008 rep. 35301/15520, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/10/2008 al n° 16598.

9 – domanda giudiziale per accertamento simulazione atti a favore della OMISSIS, e contro OMISSIS, atto del Tribunale di Perugia in data 26/11/2013, rep 25153/2013, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 09/04/2014 al n° 5633, interessante i fabbricati con terreno annesso, il tutto posto in Corciano, distinti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 13, 166, 168, della superficie complessiva di Ha 00.40.50:

La domanda giudiziale introdotta dalla **OMISSIS** volta, in via principale a dichiarare la nullità per simulazione e la conseguente inopponibilità nei confronti della **OMISSIS** del contratto preliminare intercorso fra **OMISSIS**, con la partecipazione di **OMISSIS** con scrittura privata autenticata dal notaio Alfredo Caiazza in data 27/10/2008, rep. 35416/15595, registrata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/10/2008 al n° 17694 e trascritta all' Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/10/2008 al n° 18315 e della relativa rettifica di cui alla scrittura privata autenticata Paolo Maria Pettinacci in data 03/08/2009 rep. 243041/46930, registrata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/08/2009 al n° 13454 e trascritta all' Agenzia delle Entrate di Perugia in data 12/08/2009 al n° 14239 e/o del contratto definitivo stipulato in data 10/10/2011 rep rep.250604/51471, registrato all' Agenzia delle Entrate di Perugia in data 17/10/2011 al n° 15186/1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 18/10/2011 al n° 17793 intercorso fra **OMISSIS**, con la partecipazione di **OMISSIS**. Entrambi tali ultimi due atti hanno ad oggetto i seguenti beni: " intero fabbricato ad uso abitazione con annesso un pertinenziale adiacente terreno, sito in Comune di Corciano, località Mantignana vocabolo Colforcone via Antonio Banfi n° 40, censito al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 13, 166, 168 "; in via subordinata/alternativa dichiarare la revoca ex art 2901 C.C. e quindi l'inefficacia nei confronti della **OMISSIS** in quanto stipulati in frode alle ragioni di credito della stessa banca del contratto preliminare intercorso fra **OMISSIS**, con la partecipazione di **OMISSIS** con scrittura privata autenticata dal notaio Alfredo Caiazza in data 27/10/2008, rep. 35416/15595, registrata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/10/2008 al n° 17694 e trascritta all' Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/10/2008 al n° 18315 e della relativa rettifica di cui alla scrittura privata autenticata Paolo Maria Pettinacci in data 10/10/2011 rep. 2506041/51471, trascritta all' Agenzia delle Entrate di Perugia in data 18/10/2011 al n° 17993 intercorso fra **OMISSIS**, che ha agito in buna fede con la partecipazione di **OMISSIS** ed in entrambi gli atti ad oggetto i beni sopra descritti. In ogni caso ordinare al conservatore dei Registri Immobiliari di Perugia, con esonero di ogni

responsabilità al riguardo, di procedere alle necessarie e conseguenti annotazioni, trascrizioni e volturazioni.

10 – ipoteca conc. Amministrativa/riscossione di € 75.753,90 (euro settantacinquemilasettecentocinquantatre/90) a favore OMISSIS e contro OMISSIS atto emesso dall'Agenzia Entrate/riscossione in data 02/12/2019 rep. 3288/8019, iscritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 05/12/2019 al n° 4421, interessante i fabbricati con terreno annesso, il tutto posto in Corciano, distinti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 401 (particella non pignorata), n° 166, n° 168, della superficie complessiva di Ha 00.46.40:

a garanzia di € 37.876,95 (euro trentasettemilaottocentosettantasei/95)

11 – ipoteca conc. Amministrativa/riscossione di € 549.174,80 (euro cinquecentoquarantanovemilacentosettantaquattro/80) a favore dell'Agenzia OMISSIS e contro OMISSIS atto emesso dall'Agenzia Entrate/riscossione in data 20/01/2023 rep. 4117/8023, iscritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 01/02/2023 al n° 287, interessante i fabbricati con terreno annesso, il tutto posto in Corciano, distinti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 401 (particella non pignorata), 166, 168, della superficie complessiva di Ha 00.46.40:

a garanzia di € 274.587,40 (euro duecentosettantaquattromilacinquecentoottantasette/40)

12- pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficio Notificazioni Esecuzione e Protesti (UNEP) del Tribunale di Perugia in data 12/11/2025 rep. 4519, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 15/12/2025 al n° 26160 a garanzia di € 251.090,22 (euro duecentocinquantunomilazeronovanta/22) oltre interessi legali e spese, a favore OMISSIS e contro OMISSIS interessante i fabbricati con terreno annesso, il tutto posto in Corciano, distinti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 13, 166, 168, della superficie complessiva di Ha 00.40.50. **(Vedasi All. AB: note di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli e trascrizione del pignoramento)** Per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono necessarie € 9.157,00 circa, per imposta di bollo, imposta ipotecaria e tassa ipotecaria ed € 3.000,00 oltre IVA per competenze. Viene precisato che tale computo è presunto, infatti per la cancellazione del pignoramento l'importo è fisso e pari ad € 294,00, mentre per la cancellazione delle ipoteche è stata calcolata l'aliquota del

0,50% sul valore iscritto; tale percentuale in sede di cancellazione sarà infatti calcolata sul minor valore fra quello di aggiudicazione, ovviamente non preventivabile, e quello iscritto; per quanto riguarda le domande giudiziali, le relative cancellazioni dipendono dall'evoluzione delle rispettive cause.

relativamente al quesito f: non necessita risposta al quesito non essendo gli immobili condominiali; dalla ricerca effettuata alla cancelleria del Tribunale di Perugia in data 19/03/2026, con risposta in data 20/03/2026 a carico **OMISSIS** non risultano cause in corso, mentre a carico **OMISSIS**, risultano due cause in corso come riportato nella scheda allegata alla presente relazione sotto la lettera **AC**.

relativamente al quesito g: risposta al quesito riportata in risposta al quesito c.

relativamente al quesito h: dalle ricerche svolte presso lo Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia del Comune di Corciano relativamente agli immobili oggetto di stima, risulta quanto segue:
- i fabbricati oggetto di stima sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967; più precisamente da quanto riferito dal **OMISSIS**, dai materiali e dalle caratteristiche costruttive, l'edificazione del fabbricato ad suo civile abitazione è avvenuta nel 1700, mentre l'accessorio ad uso porcilaia e rimessa attrezzi verso la fine del 1800, inizi 1900; successivamente sono stati interessati dai seguenti titoli abilitativi edilizi; in particolare il fabbricato ad uso civile abitazione risulta interessato dai seguenti:
- Concessione Edilizia per ristrutturazione edificio rurale rilasciata dal Comune di Corciano in data 19/03/1994 al n° 7941 (protocollo n° 8979 del 12/06/1993) alla **OMISSIS**;
- Concessione Edilizia in variante alla precedente rilasciata dal Comune di Corciano in data 15/03/1995 al n° 8680 (protocollo n° 20036 del 29/11/1994) **OMISSIS**;
A seguito di tali Concessioni edilizie è stato rilasciato alla **OMISSIS** il permesso di abitabilità in data 23/09/1995 (Reg. Nuove Costruzioni n° 7941 del 1994)
La proprietà, successivamente è stata interessata dai seguenti titoli abilitativi edilizi :
- Concessione edilizia n° 8544 del 15/03/1995 (protocollo n° 13167 del 06/08/1994) per realizzazione recinzione rilasciata alla **OMISSIS**;
- Concessione edilizia n° 8545 del 15/03/1995 (protocollo n° 13168 del 06/08/1994) per realizzazione serbatoio in GPL rilasciata alla **OMISSIS**;
- D.I.A. n° n° 0018367 del 26/06/2006 protocollo n° 0015153 del 23/05/2006, per

realizzazione piscina, rilasciata al **OMISSIS**.

Nessuna istanza di sanatoria (condono edilizio L. 724/94, D.l. 269/2003 e L. R. 21/2004 è stata presentata dall' esecutata e/o dai loro danti causa. **(Vedasi All. AD: titoli abilitativi e relativi elaborati grafici, relazioni tecniche, documentazione fotografica, etc, permesso di abitabilità)**

Dalla certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli rilasciata dal Comune di Corciano in data 04/03/2026 al n° 0009678, verificata la strumentazione urbanistica generale comunale, sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia vigente, le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale per l'attività edilizia per quanto compatibili con le disposizioni regionali emanate in applicazione degli art 245, 248 e 249 della L.R. 21/01/2015 n° 1, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia è risultato che gli immobili in oggetto sono interessati dai seguenti vincoli:

VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE:

-edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'art 89, comma 4 della L.R. 1/2015 quali immobili di interesse storico-architettonico e culturale.

VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO:

- le aree e gli immobili non sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo;
- le aree rientrano nella classificazione acustica ed al piano di risanamento acustico (L. 26/10/1995 n° 447 e L.R. 1/2015 Titolo VI Capo V, e r.r. 2/2015 Titolo III)

VINCOLI DI CARATTERE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO

gli immobili rientrano nelle disposizioni di cui:

- Piano di Bacino del Tevere – VI stralcio funzionale per l'assetto idrogeologico P.A.I. – primo aggiornamento approvato con D.P.C.M. 10 Aprile 2013 (G.U. n° 188 del 12/08/2013) e relative disposizioni regionali di cui alle Deliberazioni della Giunta Regionale n° 447/2008 e n° 707/2008

- Decreto autorità di Bacino Fiume Tevere 16 Luglio 2008 n° 25" Modifiche ed integrazioni al piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico" – PAI, approvato con D.P.C.M. del 10 novembre 2006- Orvieto: Fiumi Paglia e Chiani

-alla normativa sismica ai sensi della Parte II, capi I e IV del D.P.R. 380/2001 e L.R. 1/2015, Titolo VI, capo VI;

INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

- le aree e gli immobili sono disciplinati dal vigente P.R.G. approvato con delibera di C.C.

n° 183/2003 e s.m.i. e successiva variante di adeguamento alla L.R. 1/2015 con D.C.C. n° 62 del 29/11/2022 interessa l'ambito del territorio aperto, zona Ecr – Edifici con caratteri tipo-morfologici integri oppure in parte o totalmente alterati di cui all'art 39 delle N.T.A. del P.R.G.

- dal vigente regolamento comunale per l'attività edilizia ed in particolare degli art 15,46,48 che disciplinano il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del r.r. 2/2015 Titolo I, come da tabella allegata 5.2 alla certificazione in oggetto.
- che per le nuove costruzioni sull'area interessata è prescritto il reperimento di spazi a parcheggio pertinenziale privato previsti all'art 77, comma 4 del r.r. 2/2015. **(Vedasi All. AE : certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli)**

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Corciano in data 03/02/2026, ai sensi del P.R.G.del Comune di Corciano – parte strutturale - approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n° 183/2003 e s.m.i., - parte operativa – con Deliberazione Consiglio Comunale n° 184/2003 e s.m.i., relativamente alla zona in oggetto, risulta quanto segue: gli immobili in oggetto risultano posti in "Zona Ecr" – aree con edifici con caratteri tipo-morfologici integri oppure in parte o totalmente alterati ed è soggetta al vincolo idrogeologico – R.D.30/12/1923 n° 3267. **(Vedasi All. AF : certificato di destinazione urbanistica)**

relativamente al quesito i: per vendere il bene pignorato viene predisposto un solo lotto, in quanto gli immobili in oggetto hanno un ingresso diretto da via Antonio Banfi n° 40 e sono funzionalmente ed economicamente una sola entità. Il lotto è il seguente: fabbricati con terreno circostante annesso, il tutto posto in Corciano frazione Mantignana, vocabolo Colforcone, via Antonio Banfi n° 40 (Via Buchignano), distinti rispettivamente al CF. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 - PT -1 - 2 - cat A/2 – classe 2^ - vani n° 12,5 – R.C. € 839,24 (censita anche al C.T. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 della superficie di Ha 00.27.60 (- ente urbano -), ed al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 166, n° 168, della superficie complessiva di Ha 00.12.90 – R.D. € 2,83 – R.A. € 2,99, di proprietà della **OMISSIS** confinanti catastalmente a Nord con proprietà **OMISSIS** (C.T. fg 6 part 401), a Sud/Est con proprietà **OMISSIS** (C.T. fg 6 part 400, part. 170), ad Ovest con proprietà **OMISSIS** (C.T. fg 6 part 167, part 169 e part 400), salvo se altri. **(Vedasi All.AG: lotto da porre in vendita)**

relativamente al quesito I: (DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Viene preventivamente precisato che nel rispondere al presente quesito, relativamente ai fabbricati ed ai manufatti individuati nella mappa riportata nell'allegato T, ne verranno innanzitutto descritte le caratteristiche costruttive esterne ed interne, calcolate le superfici utili e individuati i titoli che eventualmente li hanno resi legittimi urbanisticamente; in secondo luogo si provvederà ad individuare tutte le pratiche urbanistiche e catastali necessarie a sanare eventuali abusi urbanistici e ad allineare la proprietà alle mappe catastali. La stessa procedura verrà seguita nella descrizione della recinzione. Il lotto indicato in risposta al quesito I comprende i seguenti fabbricati (già precedentemente individuati e numerati nell'ALL. **T**)

fabbricato n° 1: fabbricato adibito a civile abitazione costituito da un piccolo forno, un ingresso, una cucina, un bagno, un disimpegno, un locale ad uso soggiorno/sala da pranzo al piano terra, da due disimpegni, uno studio, un bagno e quattro camere da letto ed un balcone al piano primo, da due soppalchi in corrispondenza delle camere da letto n° 3 e n° 4 e un sottotetto al piano secondo utilizzato come ripostiglio vista l'altezza media di circa m 0,90; tale fabbricato presenta la struttura portante mista pietra/mattone, lisciata a faccia vista e stuccata, le fondellature interne in laterizio intonacate e tinteggiate, i solai interni e di copertura a padiglione in legno con travature principali e secondarie in legno di castagno/noce ad interasse di pianelle di recupero e tabelline (nel solaio della copertura), il manto di copertura coibentato con sovrastanti coppi di recupero, lo sporto di gronda costituito da filetti di legno ad interasse di pianella; i canali di gronda ed i discendenti in rame, gli infissi interni, finestre e porte finestre in legno con vetro doppio, protette da persiane di color marrone; le finestre al piano terra sono provviste di inferriate in ferro battuto; i davanzali sono stati realizzati con pianelle di recupero e gli architravi delle aperture sia interne che esterne sono in legno. I soppalchi delle camere da letto sono stati realizzati con una struttura in ferro, con pedate delle scale e solaio in legno e vengono utilizzati ad uso cabina armadio. Il collegamento fra il piano terra, primo e sottotetto avviene mediante una scala in muratura rivestita da piastrelle in monocottura e provvista di uno scorrimano in ferro battuto. **(Vedasi All. V : documentazione fotografica foto n° 8, n° 9, n°10, n° 11)** Nel complesso la struttura del fabbricato si trova in ottime condizioni di conservazione e

manutenzione; da un semplice approccio visivo non sembra essere stata interessata da lesioni determinate dagli eventi sismici verificatisi negli ultimi anni nella regione Umbria.

Dalla planimetria catastale in scala 1:200 allegata alla presente sotto la lettera **AH** e bordata con il colore viola sono state calcolate le seguenti superfici utili:

Piano Terra:

Forno: (m 2,00 x m 2,30) =	mq 4,60
Soggiorno/sala da pranzo: (m 3,90 x m 17,00) =	mq 66,30
C.T.: (m 2,40 x m 3,40) =	mq 8,16
Disimpegno:(m 3,40 x m 2,00) =	mq 6,80
Bagno:(m 2,00 x m 3,40) =	mq 6,80
Ingresso:(m 4,20 x m 3,00) =	mq 12,60
Cucina: (m 3,80 x m 5,90) =	mq 22,42
Totale piano terra:	**mq 127,68**

Piano Primo::

Camera da letto n° 1: (m 4,00 x m 3,40) =	mq 13,60
Studio: (m 4,00 x m 3,40) =	mq 13,60
Disimpegno n°1: (m 1,80 x m 3,40) =	mq 6,12
Bagno:(m 2,00 x m 3,40) =	mq 6,80
Camera da letto n° 3: (m 4,00 x m 6,00) =	mq 24,00
Camera da letto n° 4: (m 4,00 x m 6,00) =	mq 24,00
Disimpegno n°2:[(m 4,00 x m 3,90) + (m 2,60 x m 3,20)] =	mq 23,92
Camera da letto n° 2: (m 2,40 x m 3,50) + (m 1,00 x m 0,60) =	mq 9,00
Scala: (m 1,20 x m 6,00) =	mq 7,20
Totale piano primo:	**mq 128,24**

Soppalco camera da letto n° 3 (m 3,80 x m 2,20) =	mq 8,36
Soppalco camera da letto n° 4 (m 3,80 x m 2,20) =	mq 8,36
Balcone al piano primo : (m 1,60 x m 5,20) =	mq 8,32

Piano Sottotetto:

Vano n° 1: (m 4,00 x m 10,60) =	mq 42,40
Vano n° 2: (m 3,90 x m 2,60) =	mq 10,14
Totale piano sottotetto:	**mq 52,54**

Il tutto per una superficie utile dell'abitazione al piano terra di circa mq 127,68 ed un'altezza di circa m 3,10; una superficie utile dell'abitazione al piano primo di circa mq 128,24 ed un'altezza variabile riportata nella planimetria allegata sotto la lettera **AH**, una superficie del balcone al piano primo di circa mq 8,32 ed una superficie dei due soppalchi delle camere da letto di circa mq 8,36 ciascuno ed un'altezza media di circa m 1,85, una superficie utile di circa mq 52,54 dei vani al piano sottotetto per un'altezza media di circa m 0,90.

I pavimenti dei piani del fabbricato sono in piastrelle di monocottura con battiscopa anch'esso in monocottura ad eccezione dei bagni i cui pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, i sanitari degli stessi servizi hanno caratteristiche ordinarie e comuni, la porta di ingresso sia al piano terra, sia per accedere alla scala che porta al piano primo è in legno, le porte interne sono in legno massello, il balcone è pavimentato con pianelle di recupero e protetto da un muretto in pietra con copertina di pianelle e una ringhierina in metallo di semplice fattura. **(Vedasi All. V: documentazione fotografica foto n° 12, n° 13, n° 14, n° 15, n° 16, n° 17, n° 18, n° 19, n° 20, n° 21, n° 22, n° 23, n° 24, n° 25, n° 26, n° 27, n° 28, n° 29)**

Dai sopralluoghi effettuati in data 25/02/2026 e 02/03/2026 relativamente agli impianti tecnologici risulta quanto segue, con premessa che essi sono stati completamente ristrutturati a seguito dei titoli abilitativi riportati in risposta al quesito h ed i relativi certificati di conformità sono stati allegati alla richiesta del permesso di abitabilità rilasciato in data 23/09/1995 alla **OMISSIS (Vedasi All.AI: certificati di conformità degli impianti)**

- l'impianto elettrico è stato completamente realizzato sottotraccia con prese e pulsanti rispondenti alle norme attuali; è presente il relativo quadro elettrico con annesse le centraline dell'impianto di videosorveglianza interna ed esterna. **(Vedasi All.V: documentazione fotografica foto n° 32, n° 33)**
- l'impianto idrotermosanitario è stato completamente ristrutturato; l'acqua domestica proviene dal pozzo di proprietà, la fonte di alimentazione è il GPL con bombolone posto all'esterno del fabbricato e caldaia posta all'interno dell'unità immobiliare; gli elementi calorifici sono in ghisa sia al piano terra, sia al piano primo; al piano primo è anche presente l'impianto di condizionamento. **(Vedasi All. V : documentazione fotografica foto n° 30 e n° 31)**

Secondo quanto riportato nella relazione tecnica allegata alla richiesta di abitabilità lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere avviene tramite sub irrigazione drenata

con fossa di chiarificazione di tipo Imhof nella quale i liquami entrano attraverso una condotta a tenuta; le acque chiarificate sempre mediante condotta a tenuta, sono convogliate in un pozzetto di cacciata dal quale si dipartono due condotte che inviano i liquidi su idoneo materiale drenante. **(Vedasi All. V : documentazione fotografica foto n° 34 – pozzetto di cacciata -)**

In relazione alla conformità urbanistica del fabbricato in oggetto viene rilevato che dal confronto fra la planimetria catastale presentata all'U.T.E. di Perugia (oggi Agenzia delle Entrate di Perugia) in data 15/03/1995 al n° 5301, in atti dal 24/11/1997, la planimetria riportata nell'ultimo titolo abilitativo assentito (Concessione Edilizia in variante alla precedente rilasciata dal Comune di Corciano in data 15/03/1995 al n° 8680 **OMISSIS** e quanto rilevato nei sopralluoghi vi è una perfetta corrispondenza, ad eccezione delle seguenti modeste difformità rilevate sugli elaborati grafici del prospetto nord:

a - mancata realizzazione della tettoia in legno posta al disopra della finestra al piano terra in prossimità del forno;

b - modesto ribasso della finestra posta sull'angolo destro del prospetto nord e modesto ampliamento della finestra posta in prossimità del forno;

Viene inoltre precisato che dalla verifica della mappa catastale, non risulta inserito in mappa l'ingresso, il forno e l'ingombro del balcone al piano terra, il tutto evidenziato con il colore rosso nella scheda di progetto di variante di cui alla Concessione Edilizia n° 8680 del 15/03/1995 allegata alla presente sotto la lettera AL.

Al fine di regolarizzare le difformità evidenziate nei punti a e b sarà necessario presentare al SUAPE del Comune di Corciano una SCIA per accertamento di conformità, ai sensi dell'art 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015 per adeguamento grafico alla consistenza attuale; per allineare alla mappa catastale il modesto ampliamento del fabbricato sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia un Tipo mappale al C.T.; i costi ed oneri relativi a tali pratiche urbanistiche e catastali verranno riportati nella voce detrazioni.

fabbricato n° 2: fabbricato ad uso porcilaia e rimessa attrezzi al piano terra in demolizione censito al C.F. nel foglio n° 6 con la particella n° 13 - PT -1 - 2 - cat A/2 – classe 2^ - vani n° 12,5 – R.C. € 839,24; da quanto si può verificare dalla muratura ancora esistente, si tratta di un vecchio fabbricato realizzato verso la fine del 1800, primi anni del 1900 per il quale attualmente è rimasta in piedi parte della muratura perimetrale come risulta dalla foto **n°35** e **n° 36** della documentazione fotografica allegata alla presente sotto la

lettera V e per il quale mi sono anche state fornite dal **OMISSIS** due vecchie foto, che evidenziano molto bene la porcilaia, mentre la rimessa attrezzi, all'epoca della foto, risultava già demolita. **(Vedasi All. V : documentazione fotografica foto n° 37 e n° 38)**

Da quanto riferito dallo stesso **OMISSIS**, tale fabbricato era già in corso di demolizione prima dell'acquisto della proprietà dalla **OMISSIS** con atto a rogito notaio Marco Ottaviano Sciarra in data 27/01/2006 rep 180737/14648, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 27/01/2006 al n° 993, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 28/01/2006 al n° 1956; dopo tale atto è quasi completamente crollato.

Tale fabbricato è stato accatastato al C.F. con planimetria catastale presentata all'U.T.E. di Perugia (ora Agenzia delle Entrate di Perugia) in data 15/03/1995 al n° 5301, in atti dal 24/11/1997 come da planimetria in scala 1:200 allegata alla presente sotto la lettera AH ed evidenziata con il colore verde; allo stato attuale si può solamente descrivere la muratura perimetrale realizzata in pietra e laterizio e dalle foto di cui sopra si può rilevare che il solaio di copertura della porcilaia era realizzato in legno con manto in tegole e con sporto di gronda in filetti di legno ad interasse di pianella, i discendenti ed i canali di gronda erano mancanti.

Dalla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente sotto la lettera **AH** e bordata con il colore giallo sono state calcolate le seguenti superfici utili:

Piano Terra:

Porcilaia: (m 7,20 x m 5,80) =	mq 41,76
Rimessa attrezzi:[(m 10,00 x m 3,90) :2 + (m 10,00 x m 3,80) :2] =	mq 38,50
Totale piano terra:	**mq 80,26**

Il tutto per una superficie utile di circa mq 80,26 ed un'altezza media della porcilaia di circa m 2,75 e un'altezza media stimata del locale ad uso rimessa attrezzi di circa m 2,65.

Allo stato attuale non è possibile rilevare le finiture interne ed ovviamente gli impianti sono completamente assenti.

In relazione alla conformità urbanistica del fabbricato in oggetto viene rilevato che essendo stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e non essendo presenti titoli abilitativi assentiti, la planimetria catastale presentata all'U.T.E. di Perugia (ora Agenzia delle Entrate di Perugia) in data 15/03/1995 al n° 5301, in atti dal 24/11/1997, ne certifica l'esatta consistenza prima della parziale demolizione, ma, ai fini di una corretta identificazione catastale sarà necessaria la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di

Perugia di una Denuncia di Variazione al C.F. per frazionamento e cambio di destinazione d'uso per censire tale fabbricato in categoria F2 (fabbricato collabente) i cui costi ed oneri verranno riportati nella voce detrazioni.

La corte circostante i fabbricati risulta essere completamente recintata mediante rete metallica a maglia romboidale dell'altezza media di circa m 1,50 e presenta due accessi uno carrabile e uno pedonale; il primo realizzato con colonne in mattone delle dimensioni di m 0,40 x m 0,40 che sostengono un cancello in ferro di semplice fattura della larghezza di circa m 4,00 e con altezza massima di circa m 2,00 ed altezza minima di circa m 1,70 in prossimità della strada di accesso alla proprietà denominata Via Antonio Banfi ed il secondo, per l'accesso alla piscina, della larghezza di circa m 3,00 e dell'altezza di circa m 2,00 in materiale metallico di semplice fattura insistente sulla particella n° 400 di proprietà **OMISSIS**.

Viene precisato che sul lato destro del cancello carrabile principale è localizzato un piccolo manufatto in muratura che contiene i contatori delle utenze del fabbricato adibito a civile abitazione. **(Vedasi All. V : documentazione fotografica foto n° 6 e n° 7)**

Viene inoltre precisato che, come anche riportato in risposta al quesito a, la recinzione insiste, partendo dal lato ovest, parte sulle particelle n° 13, 166, 168 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano di proprietà della parte esecutata e oggetto di pignoramento, parte sulle particelle n° 167, n° 169 e n° 400 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano di proprietà **OMISSIS**; parte sulla particella n° 401 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano, di proprietà dell'esecutata e non oggetto di pignoramento.

La recinzione è stata autorizzata con Concessione edilizia n° 8544 del 15/03/1995 rilasciata **OMISSIS**; ma dalla verifica degli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e dell'attuale conformazione e disposizione planimetrica risultano delle evidenti difformità che dovranno essere sanate mediante presentazione al SUAPE del Comune di Corciano di una SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015, i cui costi e oneri verranno riportati nella voce detrazioni.

Per ovvie motivazioni, in tale accertamento di conformità non potranno essere sanate le difformità della recinzione che insistono sul terreno attualmente non risultante di proprietà della **OMISSIS** che non ne avrebbe titolo alla regolarizzazione.

Come precedentemente ricordato si accede alla proprietà oggetto di stima da Via Antonio Banfi che fino all'incrocio fra la particella n° 318 e la particella n° 305 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano è regolarmente tracciata nella mappa catastale, nel proseguimento va

ad insistere su terreni di proprietà privata ove da tempo immemorabile esisteva il tracciato evidenziato con doppio tratteggio individuante una strada interpoderale; più precisamente tale strada insiste attualmente su terreno censito al C.T. nel foglio n° 6 con le particelle n° 400 (**OMISSIS**), n° 14 (**OMISSIS**), n° 170 e n° 301 (**OMISSIS**), n° 21 e n° 23 (**OMISSIS**), n° 20 e n° 305 (**OMISSIS**), n° 319 (**OMISSIS**), n° 318 (**OMISSIS**).

Da quanto riferito dall'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Corciano, tale tratto di strada insistente su proprietà privata pur avendo la denominazione di Via Antonio Banfi, non è classificata come strada di uso pubblico.

Tale strada è completamente sterrata con ghiaietto superficiale e l'ultimo tratto che va dalla sbarra fino alla corte recintata ha una larghezza di circa 3/4 metri ed è provvista lateralmente di lampioncini all'interno di una zona ricca di vegetazione arbustiva ed arborea. **(Vedasi All. AM: visure storico catastali della proprietà su cui insite la strada ed individuazione del tracciato della Via Antonio Banfi riportato nella mappa catastale evidenziato con il colore verde, individuazione del tracciato della Via Antonio Banfi insistente su proprietà privata evidenziato con tratteggio rosso, stralcio dello stradario del Comune di Corciano** e **All. V : documentazione fotografica foto n° 4 e n° 5)**

Viene precisato che nell'atto di acquisto da parte **OMISSIS**, a rogito notaio Marco Ottaviano Sciarra in data 27/01/2006 rep 180737/14648, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 28/01/2006 al n° 1956, viene riportato che" agli immobili in oggetto si accede mediante una strada, realizzata dalla **OMISSIS**, a propria cura e spese in adempimento di obbligo contrattualmente assunto (atto di compravendita e costituzione di diritti reali a titolo oneroso fra **OMISSIS** e **OMISSIS** a rogito notaio Marco Ottaviano Sciarra in data 23/06/1994 rep. 47693/3231, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 11/07/1994 al n° 9504 ed in data 28/01/2006 al n° 1954), su terreno di proprietà della propria dante causa, strada su cui insiste servitù di passo non esclusivo e perpetuo per persone, mezzi e cose a favore di quanto oggi compravenduto ed a carico della strada che insiste sulla particella limitrofa identificata al C.T. nel foglio n° 6 con la particella n° 164 (ora particelle n° 400 e n° 401), il **OMISSIS** prende atto ed accetta che la manutenzione ordinaria e straordinaria di detto tratto di strada oltre che alla parte acquirente competerà anche ai proprietari limitrofi in relazione all'utilizzazione, per cui **OMISSIS** si obbliga a far fronte a tutte le spese relative ancora da realizzare ed ultimare"; da quanto verificato in sede di sopralluogo il tratto di strada insistente sulla particella n° 400 (ex 164) esistente, è

solamente l'ultimo prima del cancello d'ingresso e non risulta tracciato quello che conduce alla piscina (particelle n° 400, n° 401). (**Vedasi All. AM: planimetria catastale con evidenziato il tratto di strada con tratteggio rosso, visure storico catastali delle particelle n° 164, n° 400 e n° 401 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano)**

La corte dei fabbricati in parte investita ad alberature di vari generi quali ulmus, quercus, olea, prunus, etc ed in parte libera per l'accesso, la movimentazione ed il passaggio dei mezzi, ha una superficie, al netto delle aree di sedime dei fabbricati di circa mq 2.500; in parte è stata abbellita da siepi di specie arbustive ed arbacee e da muretti in pietra faccia vista, per il contenimento di modesti dislivelli di terreno, che rendono estremamente gradevole tutto il contesto ambientale circostante.

Viene precisato che per la corretta individuazione catastale della corte, che attualmente è identificata con la sola particella n° 13, ma che invece comprende anche le particelle n° 166 e n° 168 ancora censite al C.T., sarà necessario presentare all'Agenzia delle Entrate di Perugia un Tipo mappale e la relativa Denuncia di variazione catastale al C.F. per ampliamento della stessa corte, le cui spese ed oneri verranno riportati nella voce detrazioni.

- manufatto n° 5: bombolone GPL che funge da alimentazione per l'impianto termico ed insistente sulla particella n° 168 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento; si tratta di un manufatto realizzato nel 1995 costituito da una base in c.a. sulla quale è stato localizzato il bombolone GPL che serve tutto l'impianto termico del fabbricato adibito a civile abitazione; il tutto completamente recintato da rete metallica a maglie romboidali di color verde, come evidenziato nella planimetria in scala 1:500 allegata alla presente sotto la lettera **T** e bordata con il colore celeste e nella documentazione fotografica All. **V** foto **n° 39**.

In relazione alla conformità urbanistica del manufatto in oggetto questo è stato realizzato a seguito di Concessione edilizia n° 8545 del 15/03/1995 rilasciata alla **OMISSIS** e non presenta difformità per le quali sia necessaria una sanatoria urbanistica.

- manufatto n° 8: pozzo al piano terra per il prelievo dell'acqua domestica e sanitaria insistente sulla particella n° 13 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano, si tratta di un manufatto in pietra con copertura costituita da una capriata in legno e sovrastante manto in coppi di recupero realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e presumibilmente verso la fine degli anni 1800 dalle caratteristiche strutturali ed architettoniche ben inserite nel contesto ambientale e paesaggistico. **(Vedasi All. V : documentazione fotografica foto n° 40)**

Dalla planimetria in scala 1:500 allegata alla presente sotto la lettera **T** e bordata con il colore marrone è stata calcolata la seguente superficie:

Piano Terra:

Pozzo: m 2,00 x m 2,00 = mq 4,00

Viste le esigue dimensioni del manufatto, il CTU non procederà alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, ma ne terrà in considerazione nella valutazione della corte circostante i fabbricati.

Di seguito verranno descritti gli immobili che, pur insistendo sulle particelle di proprietà della parte esecutata ed oggetto di pignoramento o sulla particella di proprietà della parte esecutata, ma non oggetto di pignoramento, o su particelle di altra proprietà, dalla verifica effettuata presso il SUAPE del Comune di Corciano risultano edificati in assenza di titolo abilitativo edilizio e quindi se ne dovrà prevedere la loro demolizione.

Viene preventivamente precisato che potenzialmente i fabbricati senza titolo urbanistico assentito ed individuati con i numeri n° 3, n°4 e n° 6 nell'allegato **T**, secondo quanto previsto dalle leggi urbanistiche regionali e secondo il PRG del Comune di Corciano potrebbero essere parzialmente sanati, salvo i diritti di terzi per eventuali distanze dai confini inferiori a quelle legali, recuperando la volumetria del fabbricato ad uso porcilaia e rimessa attrezzi in demolizione e mediante presentazione al SUAPE del Comune di Corciano di un Permesso di Costruire in accertamento di conformità, pagamento della relativa oblazione e presentazione della Dichiarazione che tiene luogo all'agibilità con allegata tutta la documentazione prevista (Collaudi sismici, Denuncia di Accatastamento, certificati di conformità degli impianti, etc).

Per la presentazione di tale titolo abilitativo in sanatoria sarebbe però preventivamente necessario uno studio approfondito ed una completa indagine sui fabbricati da sanare sia per quanto riguarda il loro posizionamento, sia sulle caratteristiche costruttive e sia sui materiali usati; una verifica strutturale a seguito delle nuove norme sulla realizzazione di fabbricati in zona sismica (D.M. 17/01/2018 " Aggiornamento delle Norme Tecniche per le costruzioni " pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n° 42 del 20/02/2018 e successive integrazioni e modificazioni) e un'indagine geopedologica del terreno su cui insistono, in quanto la zona è soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n° 3267, analisi strumentali e documentali da parte di tecnici abilitati a tali verifiche (geometra, ingegnere, architetto, geologo, etc.) che comporterebbero rilevantissimi oneri professionali che non possono essere considerati oggetto di tale C.T.U.

I fabbricati sotto riportati secondo la numerazione riportata nell'All. **T** sono i seguenti:

- fabbricato n° 3, dependance al piano terra esterna al fabbricato adibito a civile abitazione e insistente sulle particelle n° 13 e n° 166 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano; si tratta di un fabbricato realizzato, da quanto riferito **OMISSIS** fra gli anni 2010/2015, costituito da un unico vano all'interno del quale è stata realizzata una cucina con annesso un forno in muratura; tale fabbricato presenta una struttura portante in legno di pino poggiante su una platea di fondazione in c.a., un solaio di copertura a capanna sempre in legno con travature principali e secondarie in legno e tabelline di legno, un manto di copertura coibentato con sovrastanti coppi di recupero, uno sporto di gronda in legno; i canali di gronda ed i discendenti in rame, gli infissi costituiti da finestroni in vetro ancorati alla struttura principale in legno, la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle di monocottura. **(Vedasi All. V : documentazione fotografica foto n° 41, n° 42, n° 43, n° 44)** Nel complesso la struttura del fabbricato principale si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Dalla planimetria catastale in scala 1:100 allegata alla presente sotto la lettera **AH** e bordata con il colore rosato sono state calcolate le seguenti superfici utili:

Piano Terra:

Cucina/forno: (m 7,00 x m 5,60) + (m 1,50 x m 1,50) =	mq 41,45
Totale piano terra:	**mq 41,45**

Il tutto per una superficie utile di circa mq 41,45 ed un'altezza media di circa m 2,90

Dai sopralluoghi effettuati in data 25/02/2026 e 02/03/2026 relativamente agli impianti tecnologici risulta quanto segue:

- l'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia;
- l'impianto termico è dotato di stufa a pellet, mentre l'acqua domestica proviene dal pozzo di proprietà;

Lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere avviene tramite sub irrigazione.

In relazione alla conformità urbanistica del fabbricato in oggetto viene rilevato che, da quanto riportato dal **OMISSIS** essendo stato realizzato negli anni 2010/2015, senza titolo abilitativo, per il fabbricato stesso se ne dovrà prevedere la demolizione e quindi se ne dovrà calcolare il costo della demolizione mediante computo metrico estimativo, il cui importo verrà riportato nella voce detrazioni.

- fabbricato n° 4 fabbricato a servizio della piscina ad uso spogliatoio, bagno/sauna, ripostiglio e portico al piano primo con annessa rimessa attrezzi, locali impianti, vasca di espansione e tettoia al piano terra ed insistente parte sulla particella n° 13 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento, parte sulla particella n° 401 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano di proprietà dell'esecutata e non oggetto di pignoramento, parte sulla particella n° 169 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano di proprietà **OMISSIS**. Si tratta di un fabbricato realizzato, da quanto riferito dal **OMISSIS** fra gli anni 2010/2015 con struttura portante parte in c.a. e parte in legno poggiante su una platea di fondazione sempre in c.a.

La tettoia avente una struttura portante in c.a. è protetta da una copertura metallica di semplice fattura; il fabbricato a servizio della piscina è costituito da una struttura portante in legno ed un solaio di copertura a capanna sempre in legno con travature principali e secondarie in legno e tabelline di legno, da un manto di copertura ricoperto da una membrana di ardesia coibentante di color verde abbastanza ammalorata, da uno sporto di gronda in legno; i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, gli infissi sono rappresentati da finestre in vetro ancorati alla struttura principale in legno, i pavimenti sono stati realizzati in legno e le porte interne in legno, l'accesso al piano primo avviene dal portico posto a livello della piscina. **(Vedasi All. V : documentazione fotografica foto n° 45, n° 46, n° 47, n° 48, n° 49, n° 50)** Nel complesso la struttura si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Dalla planimetria catastale in scala 1:100 allegata alla presente sotto la lettera **AH** e bordata con il colore rosso sono state calcolate le seguenti superfici utili:

Piano Terra:

Tettoia: (m 3,60 x m 4,80) =	mq 17,28
Rimessa attrezzi/locale impianti/vasca:	
[(m 3,50 x m 4,50) + (m 2,00 x m 2,80)+ (m 2,50 x m 2,20)] =	mq 26,85
Totale piano terra:	**mq 44,13**

Piano Primo:

Portico: (m 6,50 x m 0,90) =	mq 5,85
Ripostiglio: (m 3,80 x m 1,50) =	mq 5,70
Bagno:[(m 2,00 x m 1,90) =	mq 3,80
Spogliatoi: (m 3,80 x m 2,60) =	mq 9,88
Sauna:[(m 2,00 x m 1,80) =	mq 3,60

Totale piano primo: **mq 28,83**

Il tutto per una superficie utile di circa mq 44,13 ed un'altezza media di circa m 2,00 per il piano terra e per una superficie utile di circa mq 28,83 ed un'altezza media di circa m 2,60 per il piano primo.

Dai sopralluoghi effettuati in data 25/02/2026 e 02/03/2026 relativamente agli impianti tecnologici risulta quanto segue:

- l'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia;
- l'impianto termico è dotato di pompa di calore, mentre l'acqua domestica proviene dal pozzo di proprietà;

Lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere avviene tramite sub irrigazione.

In relazione alla conformità urbanistica del fabbricato in oggetto viene rilevato che, da quanto riportato dal **OMISSIS** essendo stato realizzato negli anni 2010/2015, senza titolo abilitativo e con evidente mancata rispondenza alle distanze legali da fabbricati e confini di altra proprietà, per il fabbricato stesso se ne dovrà prevedere la demolizione e quindi se ne dovrà calcolare il costo della demolizione mediante computo metrico estimativo, il cui importo verrà riportato nella voce detrazioni.

- fabbricato n° 6: piccolissimo fabbricato ad uso ripostiglio al piano terra; insistente sulla particella n° 166 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento; si tratta di un fabbricato realizzato, da quanto riferito dal **OMISSIS** fra gli anni fra gli anni 2010/2015, costituito da un modestissimo locale al piano terra, con struttura portante in legno poggiante su una piccola platea ancorata al terreno; la copertura è in legno protetta da una guaina ardesiata. **(Vedasi All. T : documentazione fotografica foto n° 51)** Nel complesso la struttura si trova in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Dalla planimetria catastale in scala 1:500 allegata alla presente sotto la lettera **T** e bordata con il colore verde bottiglia è stata calcolata la seguente superficie utile:

Piano Terra:

Ripostiglio: (m 2,00 x m 2,00) = mq 4,00

Totale piano terra: **mq 4,00**

Il tutto per una superficie utile di circa mq 4,00 ed un'altezza media di circa m 1,80

Dai sopralluoghi effettuati in data 25/02/2026 02/03/2026, non risultano impianti tecnologici.

In relazione alla conformità urbanistica del fabbricato in oggetto viene rilevato che, da quanto riportato dal **OMISSIS** essendo stato realizzato negli anni 2010/2015, senza titolo abilitativo, per il fabbricato stesso se ne dovrà prevedere la demolizione e quindi se ne dovrà calcolare il costo della demolizione mediante computo metrico estimativo, il cui importo verrà riportato nella voce detrazioni.

- manufatto n° 7: piscina posta ad un livello superiore rispetto al piano dell'abitazione di circa 7 metri ed insistente parte sulla particella n° 13 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano di proprietà dell'esecutata ed oggetto di pignoramento, parte sulla particella n° 401 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano, di proprietà dell'esecutata, ma non interessata dal pignoramento e parte sulla particella n° 400 del foglio n° 6 del C.T. di Corciano di proprietà **OMISSIS**; si tratta di una piscina prefabbricata, realizzata nel 2006, provvista di marciapiede lastricato con piastrelle in monocottura con annessa doccia esterna **(Vedasi All. V : documentazione fotografica foto n° 52, n° 53)**.

Dalla planimetria in scala 1:500 allegata alla presente sotto la lettera **T** e bordata con il colore bordeaux sono state calcolate le seguenti misure:

Bordo piscina:
lunghezza m 15,80
larghezza m 7,60
Marciapiede lastricato:
lunghezza m 20,50
larghezza m 13,00

In relazione alla conformità urbanistica del manufatto in oggetto viene rilevato che la piscina è stata realizzata mediante D.I.A. n° 0018367 del 26/06/2006, protocollo n° 0015153 del 23/05/2006, rilasciata al **OMISSIS**; dai sopralluoghi effettuati in data 25/02/2026 e 02/03/2026 è risultato che sia le dimensioni, sia la forma della piscina sono diverse rispetto al titolo edilizio concessionato; in particolare la larghezza risulta di metri 7,60 anziché metri 6,00 e lunghezza risulta di metri 15,80 anziché di metri 15,50, anche la forma è modificata rispetto agli elaborati di progetto presentando una curvatura sul lato ovest anziché un lato rettilineo. **(Vedasi All. V: documentazione fotografica foto n° 52 e n° 53 e planimetria in scala 1:500 allegata alla presente sotto la lettera T)**

Per quanto riguarda la piscina, il CTU non effettuerà alcuna stima, né verranno proposte soluzioni per una sua regolarizzazione urbanistica insistendo parte su una particella non interessata dal pignoramento e parte su una particella di altra proprietà; rileva

comunque che una piccolissima porzione di marciapiede lastricato laterale pari a circa mq 10,25 (m 20,50 x m 0,50) insiste sulla particella n° 13 oggetto di pignoramento e che l'ingresso alla piscina stessa insiste sulla particella n° 400 di proprietà dei Molini Popolari Riuniti Ellera Umbertide Cooperativa a r.l. con sede in Corciano.

relativamente al quesito m: l'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

relativamente al quesito n: gli immobili in oggetto non sono condominiali, come già riportato in risposta al quesito f; dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ad eccezione di quanto riportato in risposta ai quesiti e ed f.

relativamente al quesito o: viene preventivamente premesso che come anche sopra riportato in risposta al quesito **l** in relazione alla conformità urbanistica i fabbricati n° 3, n° 4 e n° 6 dell'All. **T**, essendo questi completamente privi di titolo abilitativo edilizio se ne dovrà prevedere la loro demolizione e per tale motivo verrà predisposto un computo metrico estimativo relativo ai costi di demolizione di tali fabbricati; relativamente alla stima dei fabbricati legittimi da un punto di vista urbanistico ed oggetto di pignoramento, visto che essi hanno caratteristiche intrinseche, architettoniche e tipologiche diverse, il fabbricato adibito a civile abitazione è in ottimo stato di manutenzione e conservazione, mentre il fabbricato annesso ad uso porcilaia e rimessa attrezzi è in demolizione, si dovranno utilizzare due diversi procedimenti.

Relativamente al fabbricato adibito a civile abitazione, secondo la teoria estimativa e la documentazione presente in letteratura, gli aspetti economici o criteri di stima utilizzabili per effettuare la stima e valutazione di tale fabbricato, sono il più probabile valore di capitalizzazione dei redditi che rappresenta " **l'accumulazione al momento della stima di tutti i futuri redditi che il bene è in grado di fornire** " e il più probabile valore di mercato, che rappresenta la " **stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare, alla data della stima, in una libera contrattazione di compravendita** " .

Dall'analisi del mercato immobiliare e locatario del Comune di Corciano e delle zone limitrofe, si é ritenuto scarsamente affidabile l'aspetto economico del più probabile valore di capitalizzazione dei redditi basato sulla stima analitica attraverso la seguente relazione:

V = Bf/r

Dove:

V = più probabile valore di capitalizzazione

r = saggio di capitalizzazione

Bf = Beneficio fondiario dato dalla seguente relazione Rpl – (Q + Tr + Amn + Svz + Sf/In + I)

Dove:

Rpl (Reddito padronale lordo) = reddito complessivo presunto della proprietà composto da canone di affitto ed interessi maturati sulle rate

Q (Quote) = spese che il proprietario sostiene per la conservazione del fabbricato (quote di reintegrazione, quote di manutenzione straordinaria e quote di assicurazione)

Tr (Tributi)= comprendono le imposte, tasse e contributi a carico della proprietà

Amn (amministrazione) = comprendono le spese inerenti la gestione dell'eventuale contratto di affitto (consulenze, cancelleria, etc)

Svz (Servizi) = comprendono le spese di gestione del fabbricato a carico della proprietà (spese di portineria, etc)

Sf/In (Sfitto e inesigibilità) = comprendono le perdite, intese come mancati redditi che la proprietà può subire quando l'immobile non è affittato o quando l'affittuario non paga o paga in ritardo le rate del canone

I (Interessi) = comprendono gli interessi passivi per le spese pagate nel corso dell'anno

La difficoltà di utilizzazione e la scarsa attendibilità di tale metodo dipendono essenzialmente dai seguenti aspetti:

a – difficoltà di determinazione del canone di affitto presunto per la difficoltà di reperimento di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed aspetti giuridici dai quali risalire a canoni di affitto attuali o per l'impossibilità di verificare se i dati riportati nei contratti di locazione siano reali;

b – difficoltà di determinazione delle spese di parte padronale attraverso l'uso di dati statistici e tabelle che lasciano troppi margini di interpretazione soggettiva;

c – determinazione del saggio di capitalizzazione o per analogia con altri investimenti concorrenziali che si basi sul presupposto che tali investimenti abbiano redditività equivalente, rischiosità analoga e eguale possibilità di fruire di servigi diretti e comodi, o mediante la determinazione della redditività media dell'investimento come media

ponderata di una sommatoria di redditi e valori accertati sul mercato per immobili con caratteristiche simili a quelle dell' immobile da stimare e sui rispettivi redditi che da essi è possibile trarre sempre nell'ambito di uno stesso mercato. Per tali motivazioni la determinazione del saggio di capitalizzazione, anche per errori molto modesti potrebbe determinare dei valori di stima notevolmente diversi e/o lontani dalla realtà.

Si è quindi ritenuto opportuno utilizzare, quale aspetto economico, **il più probabile valore di mercato** mediante procedimento sintetico comparativo, per il calcolo del quale è necessario preliminarmente acquisire:

1 – i valori di compravendita di fabbricati che presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche e situazione giuridica simili a quello da stimare;

2 – i rispettivi parametri tecnici o economici, misurabili e proporzionali al valore;

La principale criticità, anche per il particolare momento storico, economico e sociale che stiamo vivendo, è stato quello di reperire atti di trasferimento, contratti preliminari, stime e valutazioni recenti, dati statistici rilevabili da siti internet, dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, banca dati immobiliare.it etc, dai quali risalire a valori relativi a fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e situazione giuridica sui quali effettuare il confronto.

Per quanto concerne il parametro, invece, non vi sono state criticità nella scelta, in quanto è stato utilizzato il parametro tecnico della superficie utile espressa in mq.; si è proceduto quindi come segue:

1 – Calcolo del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario del fabbricato in oggetto mediante il calcolo della media fra i valori delle abitazioni di tipo civile riportati sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre anno 2025) per la zona di Mantignana, Capocavallo e frazioni minori del Comune di Corciano come da tabella sotto riportata. (**Vedasi All. AN : quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre anno 2025**)

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MINIMO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/MQ	VALORE MASSIMO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/MQ	SUPERFICIE	VALORE MEDIO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO € /MQ
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	NORMALE	€ 830,00	€ 1.115,00	LORDA	**€ 990,00**

Al valore sopra calcolato viene effettuato un incremento del 15% per ragguagliare il valore della superficie lorda riportata nella banca dati, alla superficie utile utilizzata come

parametro, per cui

€ 990,00 x 15% = **€ 148,50**

€ 990,00 + € 148,50 = **€ 1.138,50**

2 – Calcolo del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario del fabbricato in oggetto mediante il calcolo della media fra i valori delle abitazioni di tipo civile in stabili di 1^ fascia, in stabili di fascia media e in stabili di 2^ fascia, riportati sulla banca dati immobiliare.it per le stesse zone del Comune di Corciano. (**Vedasi All.AO : quotazioni immobiliari banca dati immobiliare.it**)

BANCA DATI IMMOBILIARE.IT:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MINIMO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/MQ	VALORE MASSIMO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/MQ	SUPERFICIE	VALORE MEDIO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO € /MQ
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE COMUNE DI CORCIANO	IN STABILI DI PRIMA FASCIA (QUALITA' SUPERIORI ALLA MEDIA)	€ 902,00	€ 1.219,00	UTILE	**€ 1.061,00**
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE COMUNE DI CORCIANO	IN STABILI DI FASCIA MEDIA	€ 760,00	€ 1.026,00	UTILE	**€ 893,00**
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE COMUNE DI CORCIANO	IN STABILI DI SECONDA FASCIA (QUALITA' INFERIORI ALLA MEDIA)	€ 656,00	€ 884,00	UTILE	**€ 770,00**

Dalla seguente tabella si può evidenziare il più probabile valore medio di mercato ordinario unitario di un fabbricato ad uso civile abitazione prendendo in considerazione i valori riportati nelle due precedenti tabelle.

TIPOLOGIA	BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE	BANCA DATI IMMOBILIARE.IT CORCIANO STABILI DI 1^ FASCIA € /MQ	BANCA DATI IMMOBILIARE.IT CORCIANO STABILI DI FASCIA MEDIA € /MQ	BANCA DATI IMMOBILIARE.IT CORCIANO STABILI DI 2^ FASCIA € /MQ	VALORE MEDIO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO € /MQ
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	€ 1.138,50	€ 1.061,00	€ 893,00	€ 770,00	**€ 965,62**

3 – Introduzione di coefficienti correttivi che andranno a correggere il dato medio sopra riportato allo scopo di considerare nell'elaborazione della stima:

3/a- le caratteristiche estrinseche ed intrinseche effettive relative al fabbricato oggetto di stima ed alla zona nel quale esso è stato edificato rispetto alle caratteristiche medie delle zone a cui fanno riferimento i valori dei listini;

3/b- la situazione giuridica relativa al fabbricato oggetto di stima (vincoli che nascono

dalla legge, da disposizioni amministrative, da titoli abilitativi urbanistici e da rapporti con terzi) rispetto a quella degli immobili a cui fanno riferimento i valori dei listini;

3/c – la destinazione dei singoli vani per distinguere i vani principali ed accessori diretti dal balcone, dai vani posti al sottotetto, etc;

3/d – il livello di piano per distinguere la porzione di unità immobiliare posta al piano terra, da quelle poste negli altri piani visto che il fabbricato in oggetto è posto su più piani.

Per quanto riguarda le **caratteristiche estrinseche** queste hanno importanza per il fatto che la vivibilità delle persone è condizionata dall'ambiente esterno che concorre in modo rilevante a determinare la rispondenza di una struttura edilizia alle esigenze delle persone; quelle prese in considerazione sono le seguenti:

1 – FASCIA URBANA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO:

Nelle valutazioni delle persone sono diversamente apprezzati il centro storico, la zona compresa fra il centro storico e la periferia, la periferia stessa e la zona rurale;

2 – PRESENZA DI VERDE PRIVATO, STRUTTURE RICREATIVE, ETC:

La presenza del verde e di spazi esterni (giardino, spazi di accesso e manovra, etc) rende la struttura edilizia più facilmente accessibile, fruibile ed apprezzata per l'eventuale sfruttamento di tali spazi;

3 – AMENITA' E SALUBRITA' AMBIENTALE:

Vengono prese in considerazione le componenti naturali quali la bellezza del paesaggio, le condizioni microclimatiche e le componenti artificiali quali le opere realizzate dall'uomo, in senso positivo quelle realizzate a scopo ornamentale e ricreativo (viali alberati, giardini, parchi, boschi, attività agricola, etc), ed in senso negativo quelle risultanti dall'attività produttiva (scenari industriali sgradevoli alla vista, rumorosità, inquinamento atmosferico, etc);

4 – ACCESSIBILITA':

Viene presa in considerazione la diversa facilità con cui si può raggiungere la zona con mezzi pubblici o privati dipendenti sia dall'esistenza ed efficienza dei servizi di trasporto pubblico sia dall'esistenza di strade di comunicazione che possono facilmente collegare la struttura edilizia alle principali zone del Comune di Corciano e a tutta la Regione.

Per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche** si intendono le qualità proprie di una struttura edilizia; quelle prese in considerazione sono le seguenti:

5 – PROSPICIENZA/ORIENTAMENTO /LUMINOSITA':

Tali caratteristiche sono rapportate alle prospicienze sugli spazi pubblici e/o privati, all'orientamento rispetto ai punti cardinali che determina il grado di soleggiamento e di luminosità delle stanze che sono particolarmente apprezzati dalle persone per il conforto che essi arrecano e per il risparmio di energia elettrica e termica che consente;

6– STRUTTURA:

Tale parametro è relativo alle caratteristiche costruttive della struttura edilizia e delle condizioni statiche della struttura portante;

7– GRANDEZZA E DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI/DESTINAZIONE D'USO:

La domanda di civili abitazione si manifesta con diversa intensità a seconda delle dimensioni dei singoli vani e della distribuzione interna degli stessi.

8– DOTAZIONE IMPIANTI E SERVIZI:

Le finiture interne vanno valutate con riguardo ai materiali di cui sono fatte ed allo stato di conservazione; gli impianti elettrico, idrico e termico vanno valutati in relazione alla loro età, alla loro autonomia ed alla loro rispondenza alle norme di sicurezza;

9– EPOCA DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE:

L'età della struttura edilizia ha incidenza su diverse caratteristiche: lo stile architettonico, i materiali più o meno pregiati usati per le rifiniture, le cure dei particolari, la qualità dei servizi igienici, etc. I fabbricati nuovi e quelli ristrutturati da poco tempo sono naturalmente i più ricercati; quelli realizzati da più anni hanno necessità di interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Tali coefficienti correttivi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono stati distinti in cinque livelli di merito come riportati nella tabella sottostante:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (1-4)	**LIVELLO 1**	**LIVELLO 2**	**LIVELLO 3**	**LIVELLO 4**	**LIVELLO 5**
1 - FASCIA URBANA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10
2 - PRESENZA DI VERDE PRIVATO, STRUTTURE RICREATIVE, ETC	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10
3 - AMENITA' E SALUBRITA' AMBIENTALE	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10
4 - ACCESSIBILITA'	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (5 – 9)	**LIVELLO 1**	**LIVELLO 2**	**LIVELLO 3**	**LIVELLO 4**	**LIVELLO 5**
5 PROSPICIENZA/ORIENTAMENTO/LUMINOSITA'	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10
6 - STRUTTURA	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10
7 – GRANDEZZA, FINITURE E DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI/DESTINAZIONE USO	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10
8 - DOTAZIONI IMPIANTI E SERVIZI	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10
9- EPOCA COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10

Per quanto riguarda la **situazione giuridica** tra le condizioni che influiscono sul valore di un fabbricato vi sono i vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative, dai titoli abilitativi urbanistici e da rapporti con terzi; le condizioni più importanti sono le seguenti:

10 – CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE ED ALLE DISPOSIZIONI EDILIZIE:

Tale condizione è relativa alla conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato oggetto di stima rispetto ai titoli abilitativi presentati presso gli uffici preposti; le eventuali irregolarità e difformità devono essere sanate attraverso la presentazioni di apposite pratiche di condono; inoltre la struttura edilizia deve essere provvista del certificato di agibilità;

11 – SERVITU' PASSIVE E ATTIVE E PRESENZA DI DIRITTI REALI:

Tali condizioni rappresentano un peso gravante sulla piena proprietà quali servitù, diritto di usufrutto, uso e abitazione;

12– SITUAZIONE LOCATIZIA:

L'esistenza di un contratto di locazione e/o di comodato è causa di svalutazione dell'immobile in modo proporzionale rispetto alla durata del contratto stesso.

Tali coefficienti correttivi della situazione giuridica sono stati distinti in cinque livelli di merito come riportati nella tabella sottostante:

SITUAZIONE GIURIDICA (10-12)	**LIVELLO 1**	**LIVELLO 2**	**LIVELLO 3**	**LIVELLO 4**	**LIVELLO 5**
10- CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10
11 – SERVITU' PASSIVE E ATTIVE E DIRITTI REALI	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10
12-SITUAZIONE LOCATIZIA	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10

Nella tabella successiva viene presa in considerazione la destinazione d'uso dei singoli vani per distinguere i vani principali ed accessori diretti (centrale termica, locale magazzino, bagni, disimpegni e scala) dal balcone, dai vani posti al sottotetto, dalla corte, etc.

DESTINAZIONED'USO 13	**COEFFICIENTE**
VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	1,00
BALCONE	0,30
VANI AL SOTTOTETTO	0,20
CORTE	0,01

Nella tabella successiva viene preso in considerazione il livello di piano per

distinguere il piano terra, dal piano primo e dal piano sottotetto.

LIVELLO DI PIANO 14	COEFFICIENTE
PIANO TERRA	0,90
PIANO PRIMO	1,00
PIANO SOTTOTETTO	0,70

4 – Correzione del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario con i coefficienti correttivi sopra riportati come dalla tabella di cui sotto:

U.I.	DEST. USO	V.M.O. € /MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	PIU'PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO
FG 6 PART 13PARTE	PIANO TERRA VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	€ 965,62	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	0,90	€ 1.385,63
FG 6 PART 13PARTE	PIANO PRIMO VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	€ 965,62	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	€ 1.539,58
FG 6 PART 13PARTE	PIANO SOTTOTETTO	€ 965,62	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,10	1,00	0,90	0,20	0,70	€ 215,54
FG 6 PART 13PARTE	PIANO PRIMO BALCONE	€ 965,62	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,00	1,10	1,00	0,90	0,30	1,00	€ 461,87
FG 6 PART 13PARTE	PIANO TERRA CORTE	€ 965,62	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,10	1,00	0,90	0,01	0,90	€ 13,85

5– Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario mediante moltiplicazione delle superfici utili delle singole porzioni immobiliari per il più probabile valore di mercato ordinario unitario secondo la seguente tabella:

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO
FG 6 PART 13/PARTE	VANI PRINCIPALI ED ACC DIRETTI	TERRA	127,68	€ 1.385,63	€ 176.917,23
FG 6 PART 13/PARTE	VANI PRINCIPALI ED ACC DIRETTI	PRIMO	144,96	€ 1.539,58	€ 223.177,51
FG 6 PART 13/PARTE	VANI PRINCIPALI ED ACC DIRETTI	SOTTOTETTO	52,54	€ 215,54	€ 11.324,47
FG 6 PART 13/PARTE	BALCONE	PRIMO	8,32	€ 461,87	€ 3.842,75
FG 6 PART 13/PARTE	CORTE	TERRA	2.500	€ 13,85	€ 34.625,00

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO					**€ 449.886,96**

6– Calcolo di aggiunte e/o detrazioni al più probabile valore di mercato ordinario, al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto stima.

6a – detrazione per presentazione al SUAPE del Comune di Corciano una SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015 per adeguamento grafico alla consistenza attuale del fabbricato adibito a civile abitazione e per la corretta disposizione planimetrica della recinzione autorizzata con Concessione edilizia n° 8544 del 15/03/1995 rilasciata **OMISSIS** e successiva presentazione l'Agenzia delle Entrate di Perugia un Tipo mappale al C.T. per inserire nella mappa l'ingresso, il forno e l'ingombro del balcone al piano terra e per regolarizzare la consistenza della corte dei fabbricati che attualmente interessa la sola particella n° 13, ma che invece comprende anche le particelle n° 166 e n° 168 ancora censite al C.T.; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tali pratiche al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), e di eventuali oneri e sanzioni da versare al Comune di Corciano, possono essere quantificate in :

€ 8.000,00

6b – detrazione per presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia di una Denuncia di Variazione al C.F. per frazionamento e cambio di destinazione d'uso al fine di censire il fabbricato diruto in categoria F2 (fabbricato collabente), con relativa presentazione di elaborato planimetrico per corretta rappresentazione della corte dei fabbricati come da Tipo mappale riportato al punto 6a; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tali pratiche al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in :

€ 4.000,00

6c - detrazione per calcolo delle spese di demolizione dei fabbricati urbanisticamente non legittimi mediante computo metrico estimativo calcolato mediante il prezziario regionale regione Umbria anno 2025 – supplemento ordinario al bollettino ufficiale – serie generale n ° 13 del 12/03/2025 – Deliberazione Giunta Regionale n° 143 del 26/02/2025. **(Vedasi All. AP : computo metrico estimativo)**: **€ 6.348,02**

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO:

€ 449.886,96 - € 8.000,00 - € 4.000,00 - € 6.348,02 = € 431.538,94

Relativamente al fabbricato ad uso porcilaia e rimessa attrezzi in corso di demolizione, l'aspetto economico più opportuno da utilizzare per effettuarne la stima è **il più probabile valore di trasformazione/ricostruzione del fabbricato** in funzione del più probabile valore di mercato del fabbricato che si potrà realizzare dopo la completa demolizione e trasformazione/ricostruzione e dei costi presunti da sostenere per l'edificazione (costi di realizzazione delle opere edilizie, impiantistiche, etc, oneri concessori e costi di progettazione), secondo la seguente formula:

$$Vt = Vm - K$$

dove: Vt = più probabile valore di trasformazione/ricostruzione; Vm = più probabile valore di mercato dell'immobile trasformato/ricostruito e K = costo della trasformazione/ricostruzione

L'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione/ricostruzione del fabbricato (sia a destinazione agricola, sia a destinazione di civile abitazione), a seguito della situazione attuale del mercato immobiliare che ha subito, dal periodo 2016/2018 ad oggi, una contrazione dei prezzi di vendita pari al 20%-25%, ma parallelamente un graduale aumento dei costi unitari per la realizzazione dei fabbricati soprattutto per i materiali edili ed impiantistici e per la parte progettuale e di sicurezza, non può essere ritenuto un aspetto economico ed estimativo idoneo; vi è infatti la possibilità concreta che il più probabile valore di mercato del fabbricato trasformato/ricostruito e finito sia di molto inferiore alla somma delle spese necessarie per la sua trasformazione/ricostruzione.

Quindi, ai fini dell'individuazione dell'aspetto economico più congruo per effettuarne la stima, è necessario premettere che il fabbricato in oggetto risulta essere un vecchio fabbricato rurale ad uso porcilaia e rimessa attrezzi al piano terra realizzato antecedentemente al 01/09/1967 ed attualmente in demolizione; secondo la tipologia di muratura e delle strutture edilizie ancora visibili, la data di costruzione può essere stimata attorno alla fine del 1800 primi anni del 1900, successivamente è stato accatastato al C.F. con planimetria catastale presentata all'U.T.E. di Perugia (oggi Agenzia delle Entrate di Perugia) in data 15/03/1995 al n° 5301, in atti dal 24/11/1997.

Tale fabbricato ai sensi del P.R.G. del Comune di Corciano (parte strutturale) approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n° 183/2003 e s.m.i.,e (parte operativa) approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n° 184/2003 e s.m.i., si trova in

“Zona Ecr” – aree con edifici con caratteri tipo-morfologici integri oppure in parte o totalmente alterati e soggetta al vincolo idrogeologico – R.D.30/12/1923 n° 3267”; quindi in tale area è possibile effettuare interventi edilizi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo etc., o realizzazione di un nuovo fabbricato solamente da parte di un’azienda agricola sfruttando l’indice di edificabilità che, secondo la vigente normativa edilizia, ai sensi della L.R. n° 1 del 21/01/2015, è pari a 40 mq /ha o pari a 100 mq/ha mediante presentazione alla Regione dell’Umbria di in Piano Agronomico Convenzionato per alcune tipologie di coltura e/o allevamento (coltivazioni specializzate biologiche, allevamento di razze bovine e suine pregiate, etc).

Ai sensi dell’art 91comma 10 della Legge Regionale n° 1 del 21/01/2015 è possibile utilizzare e/o trasferire la volumetria di tale fabbricato per la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione sempre in zona agricola del Comune di Corciano e posto ad una distanza inferiore a 50 metri da altro fabbricato ad uso abitativo fino ad una SUC complessiva di 200 mq. o nella stessa proprietà o in altra proprietà posta ad un raggio di circa 1 km.

Tutto ciò premesso, anche per l’ inaffidabilità dell’aspetto economico del più probabile valore di trasformazione/ricostruzione, ai fini della stima del fabbricato in oggetto, si è ipotizzata la possibilità di trasferire la sua volumetria potenziale su altro terreno sempre posto in zona agricola equiparando tale potenzialità edificatoria ad una zona edificabile di tipo B del PRG del Comune di Corciano.

Tali zone B non urbanizzate presentano un indice di edificabilità di 0,8 mc/mq, e altezza massima dei fabbricati di 9,50 metri; secondo le tabelle elaborate dall’ufficio IMU del Comune per l’anno 2023 i valori venali di tali aree sono i seguenti: **(Vedasi All. AQ: valori venali aree fabbricabili del Comune di Corciano per l’anno 2023 zone residenziali)**

Zona 3: Corciano, Mantignana, Terrioli, Valmarino, Taverne: **€ 100,00/mc**

Siccome la SUC potenzialmente trasferibile è pari a:

Porcilaia: (m 7,20 x m 5,80) = mq 41,76

Rimessa attrezzi:[(m 10,00 x m 3,90) :2 + (m 10,00 x m 3,80) :2] = mq 38,50

Per una superficie totale di: **mq 80,26**

ed una volumetria complessiva di:

mq 80,26 x m 3,00 = **mc 240,78**

Il più probabile valore di mercato ordinario quindi sarà:

mc 240,78 x € 100,00/mc = **€ 24.078,00**

Al valore così determinato, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto stima:

a - detrazione per demolizione delle porzioni di muratura ancora esistenti:

dalla documentazione fotografica allegata alla presente sotto la lettera **V** si può notare che del fabbricato originario sono rimaste in piedi solo delle modeste porzioni di muratura in pietra, per cui non si è ritenuto necessario calcolarne la detrazione mediante computo metrico estimativo, ma effettuando una stima a corpo; da indagini effettuate presso studi tecnici e ditte che operano nel settore delle costruzioni, scavi e demolizioni, è risultato che per ruderi con caratteristiche simili per la demolizione completa e lo scarico a rifiuto dei materiali dei fabbricati risulta necessaria una spesa presunta, al netto di I.V.A. di: **€ 1.000,00**

b - aggiunta in relazione alla possibilità da parte della **OMISSIS** di avere a disposizione una cubatura potenziale da utilizzare per la realizzazione di altro fabbricato di civile abitazione all'interno della sua proprietà, anche per la difficoltà di reperire fabbricati di civile abitazione nel raggio di un chilometro nella stessa zona agricola ove si trovano gli immobili oggetto di stima; da indagini effettuate presso studi tecnici è risultato che tale aggiunta può essere stimata in una percentuale di circa il 20%, per cui:

€ 24.078,00 x 20% = **€ 4.815,60**

Più probabile valore di mercato del fabbricato in oggetto:

€ 24.078,00 - € 1.000,00 + € 4.815,60 = **€ 27.893,60**

TOTALE PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

€ 431.538,94 + € 27.893,60 = **€ 459.432,54**

relativamente al quesito p: gli immobili oggetto di stima sono di piena ed esclusiva proprietà della **OMISSIS** (piena prop. per la quota di 1/1) e risultano essere una proprietà indivisibile.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bevagna li, 11/04/2026

Il C.T.U.
Dott. Agr. Luigi Trippetta

INDICE

Pagina 1.....Premessa

Pagina 9..... Svolgimento delle operazioni di consulenza

Pagina 10..... Risposta al quesito a

Pagina 13.....Risposta al quesito b

Pagina 14.....Risposta al quesito c

Pagina 15.....Risposte ai quesiti d/e

Pagina 21.....Risposte ai quesiti f/g/h

Pagina 23..... Risposta al quesito i

Pagina 24..... Risposta al quesito l

Pagina 39.....Risposte ai quesiti m/n/o

Pagina 48..... Risposta al quesito p