



Tribunale di Perugia
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N°328/2016 R.G. Es.
RIUNITA
ALLA PROCEDURA N°172/2021 R.G. Es.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA STRAMACCONI ELENA

PERIZIA GIUDIZIARIA
LOTTO N.2

PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Creditore Procedente

[REDACTED]

INTRUM ITALY S.P.A.
mandataria di
PENELOPE SPV S.R.L.
Creditore Procedente

[REDACTED]

DOVALUE S.P.A.
mandataria di
ANGERA SECURITISATION s.r.l.
Creditore Intervento

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]
Esecutato
[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. [REDACTED]



Ill.mo G.E. Dott.ssa Stramaccioni Elena, con provvedimento del 12/11/2020, il G.E. Dott.ssa Lignani Giulia aveva nominato il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED], C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare 328-16 a margine con invito a comparire all'udienza del 24/03/2021 alle ore 09,00.

Accettato l'incarico il Sottoscritto prestava il giuramento telematico di rito mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale trasmesso in data 13/11/2020 e trasmetteva in data 29.02.2021 la relazione peritale comprensiva di allegati relativa al LOTTO N.1 oggetto della procedura di esecuzione immobiliare N°328/2016 R.G. Es..

Successivamente con provvedimento del 08/06/2022, la S.V. visto il decreto del Presidente Dott.ssa Giardino del 31.3.2020, che ritiene la sussistenza di connessione soggettiva tra il procedimento R.G.E. 328/2016 e quello successivamente iscritto al R.G.E. 172/2021 disponeva che:

- il procedimento R.G.E. 172/2021 sia riunito alla procedura R.G.E. 328/2016 (Portante).

- il perito già nominato nella procedura 328/2016 proceda a periziare i beni pignorati nella riunita 172/2021, svolgendo l'incarico secondo le modalità già indicate e con termine per il deposito della perizia al 6.11.2022;

- l'udienza ex art. 569 c.p.c. venga pertanto fissata al 6.12.2022 per consentire il rispetto dei termini di cui agli ultimi due commi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c;

- il delegato proceda con le operazioni di vendita relative ai beni pignorati e già periziati nella presente procedura.

A tal proposito la S.V. con riferimento ai beni pignorati della procedura R.G.E. 172/2021 poneva al sottoscritto Esperto Stimatore il seguente Quesito Tecnico:

Provveda esso esperto prima di ogni altra attività a controllare la



completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

Provveda successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
 5. 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);
 6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d. eventuali cause in corso



7. 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 precedente;
8. 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;
9. 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 ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. 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.)
11. 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;
12. che risulti l'informazione 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;

13. 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 nonchè 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 l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;
14. 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, una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile inCancelleria;provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente;



15. 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 definitiva 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 terzooccupante;
16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.
17. referire 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.);
18. 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.



Il Giudice Istruttore dispone che il C.T.U. intervenga all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della cancelleria.

Il Giudice Istruttore autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31.12.96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il Perito avendo rilevato negli atti di causa la presenza della relazione notarile depositata in data 13/12/2021 entro 60gg dal deposito dell'istanza di vendita avvenuta in data 26/10/2021 ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., dichiarava completa la documentazione ai sensi della legge del 03.08.98 n. 302. Infatti, il creditore procedente ha depositato agli atti del fascicolo informatico della procedura R.G.E. 172/21 la seguente documentazione:

- Nota di trascrizione del pignoramento Reg. Gen. 28289, Reg. Part. 20790 del 20.10.2021;
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- Estratto di mappa catastale dei terreni.

Il fascicolo depositato, costituito dai documenti sopra riportati, risulta completo di tutta la documentazione prevista dall'art. 567, 2° comma del c.p.c. e riporta compiutamente le risultanze degli estratti catastali, dei certificati, delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori la data di trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta il 20.10.2021.



Al fine di verificare l'efficacia del pignoramento iscritto al n° 172-21 R.G.

Es. si riporta la check-list che dimostra la completezza dei documenti di cui

agli art. 567 co2 c.p.c., 498 co 2 e 599 co 2:

TRIBUNALE DI PERUGIA			
CHECK LIST ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 328-2016 RIUNITA ALLA PROCEDURA 172-2021			
Creditore procedente	PENELOPE SPV SRL		
Mandataria del creditore procedente	INTRUM ITALY S.P.A.		
Debitore	[REDACTED]		
Titolo	CONTRATTO DI MUTUO		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c)	Importo	€	2.291.728,01
Pignoramento	R.G.E.	R.P.	
Iscrizione/anno	172/2021		
Atti opponibili	no	Quali?	
		Data di notifica al debitore (497 c.p.c.)	20/09/2021
		Data consegna UG al creditore procedente (557 c.p.c.)	27/09/2021
ISCRIZIONE A RUOLO		Data di deposito nota di iscrizione	29/09/2021
Scadenza in festivo?	no	Titolo esecutivo	si
Documentazione depositata		Precetto	si
EFFICACIA/INEFFICACIA PIGNORAMENTO EX ART. 567 c.p.c.		Atto di pignoramento	si
EFFICACIA DEL PIGNORAMENTO		Nota di trascrizione	si
		Attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
ISTANZA DI VENDITA			
Scadenza in festivo?	no	Data di deposito istanza di vendita	26/10/2021
EFFICACIA/INEFFICACIA PIGNORAMENTO EX ART. 567 c.p.c.			
EFFICACIA DEL PIGNORAMENTO			
DEPOSITO DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE EX ART. 567 c.p.c.			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito documentazione	13/12/2021
		Richiesta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	1
		Depositato certificato notarile o relazione notarile	si
		Numero certificati di iscrizione e trascrizione depositati	1
		Numero estratti catastali depositati	1
		Individuazione beni pignorati	CT Fg. P.lla 10 1011-1012-1013-1072-1074-1076-1078-136-137-184-794-796-797
		Documenti mancanti	
EFFICACIA/INEFFICACIA PIGNORAMENTO EX ART. 567 c.p.c.			
EFFICACIA DEL PIGNORAMENTO			
Notifica altri creditori iscritti ex art.498 c.p.c.		Nome	(si/no)
		DOVALUE SPA	SI
		BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.	SI
Notifica comproprietari ex art.599 c.p.c.			
Annotazione			



Successivamente il C.T.U., dopo aver concordato con il Custode Giudiziario l'accesso agli immobili siti in Loc. Capocavallo – Comune di Corciano distinti al Catasto Terreni al fg. 10 p.lle 1011-1012-1013-1072-1074-1076-1078-136-137-184-794-796-797, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo, trasmessa in data 14/06/2022 mediante PEC (*Allegato 1: Comunicazioni di inizio operazioni peritali con sopralluogo e ricevute di consegna alle parti*), effettuava il rilievo dello stato di fatto recandosi in data 11/07/2022 presso il complesso immobiliare da stimare identificato da foglio e particelle catastali riportati nell'atto di pignoramento sito in Corciano - Loc. Capocavallo.

Alle ore 14,30 di giorno 11/07/2022 il sottoscritto eseguiva alla presenza del rappresentante dell'IVG Sig. [REDACTED] e in assenza del debitore esecutato, il sopralluogo presso i terreni siti in Loc. Capocavallo – Comune di Corciano distinti al Catasto Terreni al fg. 10 p.lle 1011-1012-1013-1072-1074-1076-1078-136-137-184-794-796-797, per analizzarne lo stato dei luoghi, eseguire un accurato esame planimetrico e provvedere alla fotografia dei luoghi medesimi come risulta dal verbale allegato alla presente al fine di verificare la corrispondenza del cespite con quello oggetto della procedura di esecuzione 172-21. (*Allegato 2: Verbale di sopralluogo*)

Successivamente con provvedimento del 22/07/2022 la S.V., letta l'istanza depositata in data 16/06/2022 dall'Avv. [REDACTED] rappresentante legale del debitore e visto l'art. 623 c.p.c., ha sospeso la procedura esecutiva n. 172/2021 (riunita alla portante n. 328/2016) fino all'esito dell'udienza del 22/12/2022 in cui il Collegio, accogliendo il reclamo, ha rigettato l'istanza di sospensione del titolo esecutivo azionato con la procedura esecutiva n. 172/2021 (riunita alla esecuzione n. r.g.e. 328/2016); successivamente il G.E. ha revocato il provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. della procedura esecutiva n. 172/2021 emesso in data 22.7.2022 e ha disposto la prosecuzione della procedura 172/2021 (riunita con la n. 328/2016) con la ripresa dell'attività da parte dell'Esperto Stimatore affinché proceda con la stima dei beni pignorati della procedura 172/2021, come da provvedimento del 7.6.2022, e con termine per il deposito della perizia al 19.4.2023.



Premesso che il **LOTTO N.1** è quello che comprende l'immobile turistico-ricettivo definito nella procedura 328-16 aggiudicato in data 21/03/2023 con decreto di trasferimento immobili emesso dal G.E. dott.ssa Giulia Maria Lignani, nella presente relazione lo Scrivente procede alla formazione del **LOTTO N.2** della procedura riunita per la vendita senza incanto dei terreni in modo da rispettare le caratteristiche tecnico-economiche del cespite, l'unitarietà e l'accesso al comparto e poterne conservare ed eventualmente aumentare la intrinseca appetibilità commerciale; dunque per la valutazione del compendio immobiliare, tenuto conto della tipologia, natura, ubicazione, giacitura, destinazione urbanistica, accessibilità e consistenza dei beni in esame, a giudizio dello Scrivente, si impone la formazione di **un UNICO LOTTO (LOTTO N.2)** da porre a base d'asta che è costituito sia da **terreni edificabili** di proprietà dell'esecutato che ricadono all'interno del comparto edificatorio C2 del PRG e sia da **terreni non edificabili** funzionali per l'accesso al comparto in quanto sono attraversati da una strada di accesso alla lottizzazione parallela al fosso che si raccorda con Via Niccolò Copernico.



Il C.T.U. procedeva altresì ad esaminare gli atti di causa, al fine di conoscere tutte quelle notizie necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici; provvedeva altresì ad eseguire tutte le operazioni di rilievo finalizzate alla determinazione delle consistenze necessarie per procedere alla valutazione immobiliare. Svolte quindi le opportune visure catastali per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, proceduto ad eseguire accurate ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corciano, onde verificare la rispondenza dei beni con gli strumenti edilizi e urbanistici vigenti, eseguiti gli opportuni aggiornamenti ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, indagato sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari per le zone specifiche, lo Scrivente si ritiene essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale benchè ridotta alla sola forma sommaria per brevità di spazio, sarà distinta nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) INDIVIDUAZIONE E DATI CATASTALI DEI TERRENI
OGGETTO DELLA STIMA.**
- 2) DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI.**
- 3) ACCERTAMENTI VARI:**
 - 3.1 Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento;**
 - 3.2 Accertamento dello stato di possesso degli immobili;**
 - 3.3 Accertamento di eventuali gravami;**
 - 3.4 Accertamenti Urbanistici;**
 - 3.5 Accertamenti catastali;**
- 4) VALUTAZIONE**
- 5) FORMAZIONE DEL LOTTO N.2**



1) INDIVIDUAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito dalla piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da terreni edificabili e non, in comune di Corciano Loc. Capocavallo, esteso su un'area di complessivi **29'941mq** corrispondenti a Ha 02.99.41 (ettari due, 99 are e 41 centiare) distinti al Catasto Terreni al **fg. 10 p.lle 1011-1012-1013-1072-1074-1076-1078-136-137-184-794-796-797**.

L'area oggetto di pignoramento immobiliare posta in Loc. Capocavallo – Corciano è situata su un versante collinare con piante di ulivi e querce tra la sommità del rilievo dove sorge il caseggiato “Il Poggio” ed il fondovalle dove scorre il Rio Oscano. Essa è formata da particelle catastali che per una superficie pari a **28'170 mq** rientrano all'interno di un comparto edificatorio che determinerà uno sviluppo urbanistico della frazione mentre soltanto una piccola porzione di **1771mq** risulta destinata a strada prevista dal PRG, ad area agricola-urbana e a fasce di rispetto stradale. I terreni edificabili pignorati sono ubicati nella frazione di Capocavallo, in contesto parzialmente urbanizzato, circondato da edilizia principalmente residenziale, con la possibilità di realizzare ben **13'766mc** di fabbricati ad uso residenziale. Inserito nel comparto C2 del piano regolatore del Comune di Corciano, la zona prevede la possibilità di costruire **4'588,67 mq** di SUC, pertanto si presta per la realizzazione di più tipologie abitative come ville mono o bifamiliari e palazzine plurifamiliari. Inoltre per la lottizzazione sono da completare le strade di collegamento per i vari lotti, i parcheggi e le aree verdi mentre è già stata realizzata la dorsale principale per il passaggio delle utenze. Il comparto ha una buona esposizione solare è circondato da un'edilizia costituita da case unifamiliari ed ha una bella vista sulla natura circostante; la lottizzazione è situata a pochissimi chilometri, dal lago Trasimeno, dalle frazioni di Mantignana, Colle Umberto e i comuni



di Corciano e Perugia.

Sono state effettuate apposite visure catastali presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate e si è riscontrato che i dati indicati nell'atto di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del compendio pignorato. Per una migliore identificazione dei terreni pignorati, si allegano alla presente:

- **n. 13 visure catastali storiche** (una per ogni particella di terreno pignorato);
- **n. 1 estratto di mappa catastale** relativi agli immobili distinti al catasto terreni al fg. 10 p.lle 1011-1012-1013-1072-1074-1076-1078-136-137-184-794-796-797.

(Allegato n. 3: Mappa censuaria e Visure catastali).

Si ritiene utile e necessario riportare di seguito i frazionamenti catastali che hanno generato le attuali particelle identificative dei terreni pignorati, precisando comunque che tutte le variazioni sono avvenute in data antecedente la notifica dell'atto di pignoramento.

Il cespite è catastalmente individuato al Catasto Terreni del comune di Corciano come segue:

1. **Foglio 10 particella 1011 (ex 200-752)**, seminativo arborato, classe 1, di ca 35, R.D. Euro 0,19, R.A. Euro 0,18;

Intestatarario

[REDACTED]

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 1072

SUD

Fg.10 P.Ila 397-398

EST

Fg.10 P.Ila 1013

OVEST



Fg.10 P.Ila 1076

salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 21/09/2010 Pratica n. PG0306640 Part.

Orig: 200;752 Part. derivata 1011

2. **Foglio 10 particella 1012 (ex 200-752)**, seminativo arborato, classe 1, di are 45 ca 16, R.D. Euro 24,49, R.A. Euro 23,32;

Intestatario

[REDACTED] di proprietà per

1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 1078-1130-968

SUD

Fg.10 P.Ila 1013

EST

Fg.10 P.Ila 750-754-801-802-805

OVEST

Fg.10 P.Ila 1072

salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 21/09/2010 Pratica n. PG0306640

Part. Orig: 200;752 Part. derivata 1012

3. **Foglio 10 particella 1013 (ex 200-752)**, seminativo arborato, classe 1, di ca 61, R.D. Euro 0,33, R.A. Euro 0,32.

Intestatario

[REDACTED] Diritto di proprietà per

1/1.



Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 1012

SUD

Fg.10 P.Ila399-309

EST

Fg.10 P.Ila 805-1146

OVEST

Fg.10 P.Ila 1011

salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 21/09/2010 Pratica n. PG0306640

Part. Orig: 200;752 Part. derivata 1013

4. **Foglio 10 particella 1072;** (ex 122-123-930-1010), seminativo arborato, classe 1, di are 19 ca 90, R.D. Euro 10,79, R.A. Euro 10,28.

Intestatario

[REDACTED] **SAI Diritto di proprietà per**
1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 1073-1078

SUD

Fg.10 P.Ila 1011

EST

Fg.10 P.Ila 1012

OVEST

Fg.10 P.Ila 1076

salvo se altri.



FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255

Part. Orig: 122,123,930,1010 Part. derivata 1072

5. **Foglio 10 particella 1074** (ex 122,123,930,1010), seminativo arborato, classe 3, ai are 34 ca 43, R.D. Euro 9,78 R.A. Euro 12,45

Intestatario

 -Diritto di proprietà per
1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 1075-1078

SUD

Fg.10 P.Ila 184

EST

Fg.10 P.Ila 1076

OVEST

Fg.10 P.Ila 1030

salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255

Part. Orig: 122,123,930,1010 Part. derivata 1074

6. **Foglio 10 particella 1076** (ex 122,123,930,1010), seminativo arborato, classe 3, di are 61 ca 11, R.D. Euro 17,36, R.A. Euro 22,09.

Intestatario

 -Diritto di proprietà per
1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 1077

SUD



Fg.10 P.Ila 136-137

EST

Fg.10 P.Ila 1073-1072-1011-398-125

OVEST

Fg.10 P.Ila 1074-1075

salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255

Part. Orig: 122,123,930,1010 Part. derivata 1076

7. **Foglio 10 particella 1078** (ex 122,123,930,1010), seminativo arborato, classe 1, di are 31 ca 94, R.D. Euro 17,32, R.A. Euro 16,50.

Intestatario

**[REDACTED] -Diritto di proprietà per
1/1.**

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 799

SUD

Fg.10 P.Ila 1074-1075-1077-1073-1072-1012

EST

Fg.10 P.Ila 1130

OVEST

Fg.10 P.Ila 931

salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255

Part. Orig: 122,123,930,1010 Part. derivata 1078

8. **Foglio 10 particella 136**; seminativo arborato, classe 3, di are 44 ca 40, R.D. Euro 12,61, R.A. Euro 16,05.



Intestatario

[REDACTED] to di proprietà per

1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.IIa 125-1076

SUD

Fg.10 P.IIa 793-1117

EST

Fg.10 P.IIa 851-204-1117

OVEST

Fg.10 P.IIa 137

salvo se altri.

9. **Foglio 10 particella 137**; seminativo arborato, Classe 3, di are 41 ca
30, R.D. Euro 11,73, R.A. Euro 14,93.

Intestatario

[REDACTED] ritto di proprietà per

1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.IIa 184-1076

SUD

Fg.10 P.IIa 795-796

EST

Fg.10 P.IIa 136

OVEST

Fg.10 P.IIa 1030

salvo se altri.



10. **Foglio 10 particella 184**; seminativo arborato, classe 3, di Are 2 Ca 50, R.D. Euro 0,71, R.A. Euro 0,90.

Intestataro

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 1074

SUD

Fg.10 P.Ila 137

EST

Fg.10 P.Ila 1076-137

OVEST

Fg.10 P.Ila 1030

salvo se altri.

11. **Foglio 10 particella 794**; (ex 138-139), seminativo arborato, classe 2, di Are 5 Ca 45, R.D. Euro 2,25, R.A. Euro 2,53.

Intestataro

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 793

SUD

Strada di lottizzazione

EST

Fg.10 P.Ila 1116-1117

OVEST

Fg.10 P.Ila 796



salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 09/02/2004 Pratica n. PG0030961
Part. Orig: 138,139 Part. derivata 794

12. **Foglio 10 particella 796;** (ex 138-139), seminativo arborato, classe 3, di Are 11 Ca 40, R.D. Euro 3,24, R.A. Euro 4,12.

Intestatario

[REDACTED] **Diritto di proprietà per**

1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 795

SUD

Strada di lottizzazione

EST

Fg.10 P.Ila 794

OVEST

Fg.10 P.Ila 1027-1030

salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 09/02/2004 Pratica n. PG0030961
Part. Orig: 138,139 Part. derivata 796

13. **Foglio 10 particella 797;** (ex 138,139), seminativo arborato, classe 3, di Ca 86, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,31.

Intestatario

[REDACTED] **Diritto di proprietà per**

1/1.



Confinanti

NORD

Fg.10 P.IIa 795

SUD

Fg.10 P.IIa 796

EST

Fg.10 P.IIa 796

OVEST

Fg.10 P.IIa 796

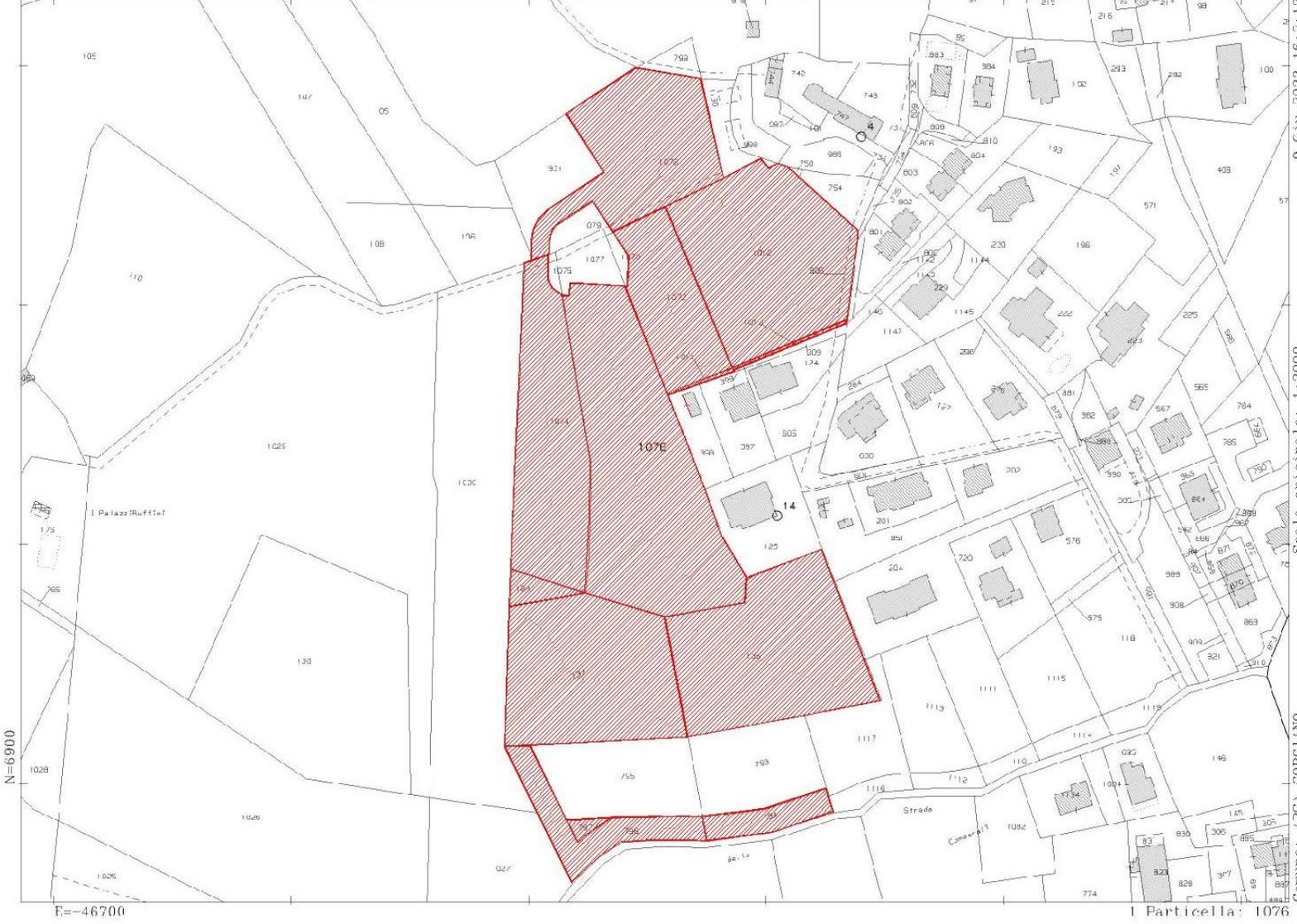
salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 09/02/2004 Pratica n. PG0030961
Part. Orig: 138,139 Part. derivata 797

(Allegato n. 3: Mappa censuaria e Visure catastali).

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale risultano i seguenti terreni
evidenziati di colore rosso oggetto di pignoramento immobiliare:





9-Ciu-2022 16:2:12
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 net#protocollo pratica 1347649/2022
Comune: (PG) CORCIANO
Foglio: 10

1 Particella: 107E

I terreni edificabili pignorati ubicati nel Comune di Corciano, in loc. Capocavallo ricadevano all'interno del perimetro del Piano Attuativo di Iniziativa Privata a scopi residenziali comparto C2 in loc. Capocavallo di Corciano presentato dalla società [REDACTED]

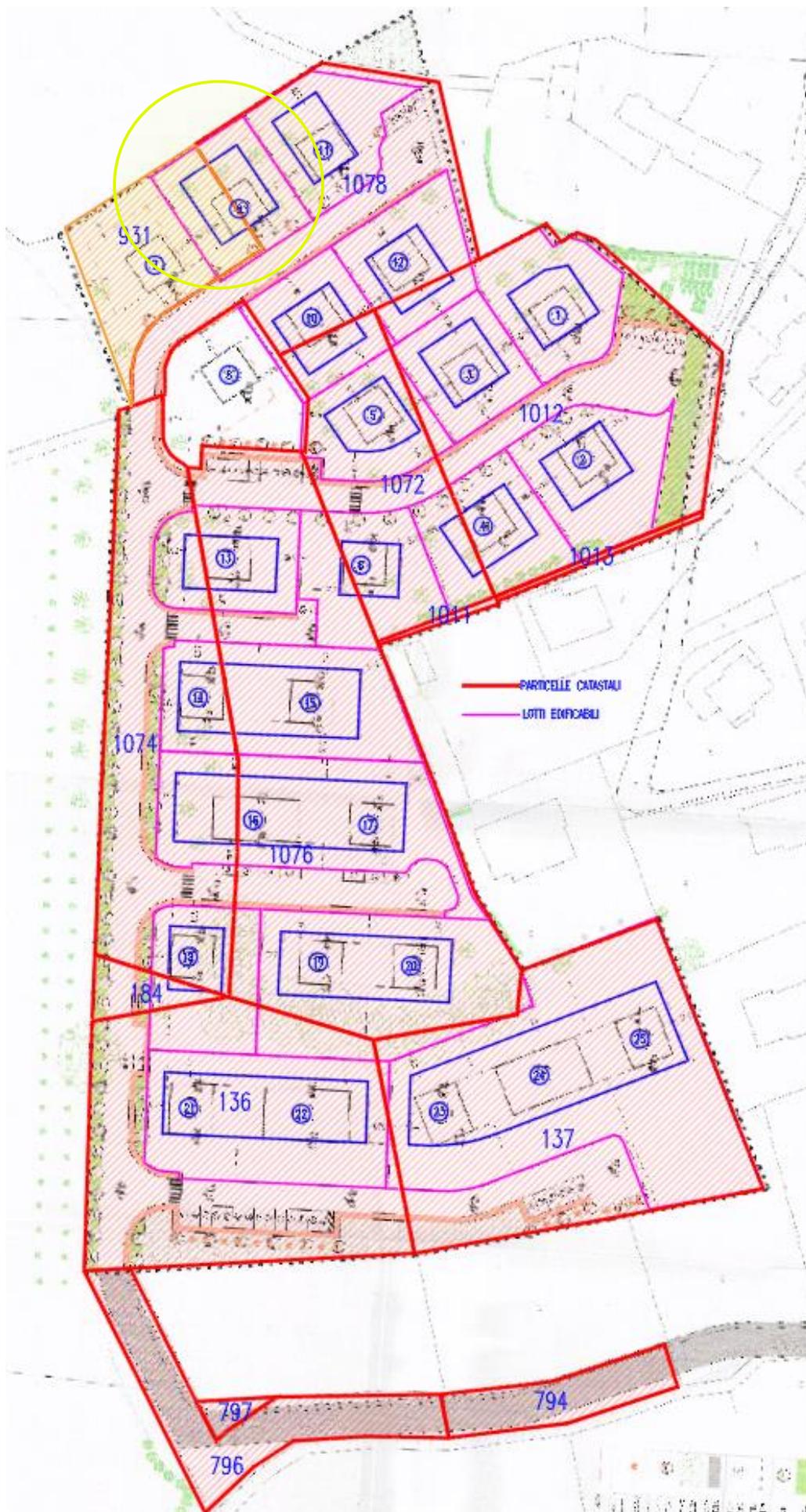
[REDACTED] vato con deliberazione del Consiglio Comunale n°17 in data 26/02/2009. Tale piano ad oggi risulta scaduto e non completamente attuato; infatti le opere di urbanizzazione sono state quasi completate e risultano prive di collaudo parziale da parte del Comune. Pertanto sarà necessario ripresentare da parte del potenziale acquirente e/o dei proprietari dei terreni che ricadono all'interno del comparto C2, una nuova proposta di piano attuativo che deve prevedere il completamento della sistemazione complessiva dell'area perimetrata dal PRG, in maniera da consentirne la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici, nonché di assetti viari. Questo nuovo piano deve essere attuato con convenzione urbanistica nella quale sono stabiliti gli oneri a carico dei privati, nonché forme, termini e modalità per il completamento delle opere infrastrutturali. Dunque dato che sono decorsi i termini di validità del piano attuativo quest'ultimo risulta decaduto automaticamente per la parte non attuata, ma rimane comunque ferma la possibilità di realizzare gli interventi edilizi, condizionatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione relative, con l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici allineamenti e prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso. In conclusione con la presentazione e approvazione di un nuovo piano attuativo sarà possibile completare le opere di urbanizzazione e procedere all'edificazione dei terreni.

Pertanto lo Scrivente per procedere alla stima dei terreni edificabili ed in previsione di una nuova proposta di Piano Attuativo che non apporti modifiche al PRG – Parte Operativa in termini di perimetrazioni e viabilità



all'interno dell'area interessata dal piano e di volumetrie, superfici, destinazioni d'uso e dotazioni territoriali e funzionali minime che incidono sul dimensionamento complessivo dell'area interessata, ha ritenuto utile far riferimento alla Variante approvata del Piano Attuativo del Comparto C2 con deliberazione del Consiglio Comunale n°17 in data 26/02/2009 le cui prescrizioni sono quelle indicate nelle NTA del Piano Regolatore Generale, parte operativa vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62/2022, che classifica parte dei terreni pignorati ricadenti all'interno della zona C2. Dunque dalla sovrapposizione dello stralcio cartografico della variante al piano Attuativo e quello catastale risulta che il compendio pignorato oggetto di valutazione risulta costituito da **n. 11 lotti di terreno edificabili** posti a monte dove è possibile costruire villette uni o bifamiliari (sottocomparto C2a) e **n. 6 lotti di terreno edificabili** posti a valle dove è possibile costruire fabbricati plurifamiliari (sottocomparto c2b); i lotti in oggetto dovranno essere identificati in mappa mediante frazionamento a seguito di collaudo delle opere di urbanizzazione e piano particellare di esproprio. A questi terreni si aggiungono **n.3 terreni non edificabili** fuori dal comparto ma funzionali per l'accesso in quanto attraversati da una strada di raccordo alla lottizzazione.





Come si può notare i confini delle particelle catastali pignorate non coincidono con quelli dei lotti previsti dal Piano attuativo ed inoltre il lotto n.9 a nord segnato in giallo ricade a cavallo tra la p.lla catastale n.1078 di proprietà dell'esecutato e la p.lla n.931 di proprietà [REDACTED] pertanto dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione si renderà necessario un frazionamento al catasto terreni per identificare correttamente i due lotti edificabili distinti e separati.

Prima di procedere alla descrizione dello stato attuale dei terreni in questione, trattandosi nella maggior parte di terreni edificabili, si ritiene necessario illustrare la vigente normativa urbanistica che disciplina l'edificazione degli stessi. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto all'Ufficio Urbanistica del Comune di Corciano i terreni identificati catastalmente al **fg.10 p.lle n° 1011-1072-1074-1076-1078-136-137-184-794-796-797** sono classificati nel P.R.G. PARTE STRUTTURALE come particelle che ricadono interamente nella macroarea n.1: *Aree per insediamenti prevalentemente residenziali – Nuove Previsioni*, mentre le particelle n° **1012-1013** sono classificati in parte come *Aree per insediamenti prevalentemente residenziali – Nuove Previsioni* e in parte come *Aree per insediamenti prevalentemente residenziali – Zone consolidate*.

Invece, in base al P.R.G. PARTE OPERATIVA i terreni identificati catastalmente al fg.10 p.lle n° 1011-1012-1013-1072-1074-1076-1078-136-137-184-794-796-797 risultano così classificati:

Particelle	Classificazione PRG Parte Operativa
1011-1072-1078	Zona C2a – Zone per nuovi insediamenti residenziali
136-137-184	Zona C2b – Zone per nuovi insediamenti residenziali
1074-1076	Parte zona C2a – Zone per nuovi insediamenti residenziali Parte zona C2b – Zone per nuovi insediamenti residenziali
1012-1013	Parte zona C2a – Zone per nuovi insediamenti residenziali Parte strada di PRG
794-797	Parte zona Zs – Fasce di rispetto stradale Parte strada di PRG
796	Parte zona Vau – Aree agricole urbane Parte zona Zs – Fasce di rispetto stradale Parte strada di PRG



Il Piano Regolatore Generale, parte operativa vigente - adeguamento alla L.R. 1/2015 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62/2022, prescrive per il comparto C2 i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- densità edilizia di 0.5 mc/mq;
- tipologie uni e bifamiliari a monte del comparto individuata con la lettera a);
- tipologie plurifamiliari per la restante parte individuata con la lettera b);
- altezza massima : 7.50 m per le tipologie uni e bifamiliari; 8,50 per le tipologie plurifamiliari;
- Devono essere salvaguardate le alberature presenti sui ciglioni.
- L'accesso al comparto dovrà avvenire mediante nuova viabilità a carico dei proponenti il piano e individuata a sud del medesimo e in prossimità del tracciato della diramazione della strada vicinale dei Comparati.

Il comparto C2 presenta una superficie territoriale pari a **30'497mq** di cui circa il **92%** risulta di proprietà dell'esecutato pari a **28'170mq**.

La Variante al piano Attuativo approvato con D.C.C. N.17 del 26/02/2009 e scaduto aveva per oggetto i seguenti terreni:

DATI CATASTALI TERRENI OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO (D.C.C. N.17 DEL 26/02/2009)						
Foglio	Particella	Superficie Catastale			Superficie mq	PROPRIETA'
		ha	a	c.a.		
10	930	0	34	60	3460	
10	122	0	35	0	3500	
10	123	0	66	0	6600	
10	136	0	44	40	4440	
10	137	0	41	30	4130	
10	184	0	2	50	250	
10	200	0	21	20	2120	
10	752	0	45	77	4577	
10	931	0	12	0	1200	
10	799	0	2	20	220	
					30497	



Di seguito si riportano le variazioni catastali avvenute per frazionamento del 21/09/2010 Pratica n. PG0306640 che hanno interessato le particelle **200-752**:

DATI CATASTALI TERRENI OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO (D.C.C. N.17 DEL 26/02/2009)					DATI CATASTALI PARTICELLE DERIVATE DAL FRAZIONAMENTO DEL 21/09/2010 Pratica n. PG0306640					PROPRIETA'	ANNOTAZIONI		
Foglio	Particella	Superficie Catastale			Superficie (mq)	Foglio	Particella	Superficie Catastale				Superficie (mq)	
		ha	a	c.a.				ha	a				c.a.
10	930	0	34	60	3460	10	930	0	34	60	3460		
10	122	0	35	0	3500	10	122	0	35	0	3500		
10	123	0	66	0	6600	10	123	0	66	0	6600		
10	136	0	44	40	4440	10	136	0	44	40	4440		
10	137	0	41	30	4130	10	137	0	41	30	4130		
10	184	0	2	50	250	10	184	0	2	50	250		
10	200	0	21	20	2120	10	1010	0	20	85	2085		FRAZIONAMENTO del 21/09/2010 Pratica n. PG0306640
10	752	0	45	77	4577	10	1011	0	0	35	35		
10	931	0	12	0	1200	10	1012	0	45	16	4516		FRAZIONAMENTO del 21/09/2010 Pratica n. PG0306640
10	799	0	2	20	220	10	1013	0	0	61	61		
						10	931	0	12	0	1200		
					30497						30497		

e il frazionamento del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255 che ha interessato le particelle: **930,122,123, 1010**. Tali frazionamenti hanno generato le attuali particelle di terreni che ricadono nel piano attuativo:

DATI CATASTALI PARTICELLE DERIVATE DAL FRAZIONAMENTO DEL 21/09/2010 Pratica n. PG0306640					DATI CATASTALI PARTICELLE DERIVATE DAL FRAZIONAMENTO DEL 20/02/2013 Pratica n. PG0034255					PROPRIETA'	ANNOTAZIONI		
Foglio	Particella	Superficie Catastale			Superficie (mq)	Foglio	Particella	Superficie Catastale				Superficie (mq)	
		ha	a	c.a.				ha	a				c.a.
10	930	0	34	60	3460	10	1078	0	31	94	3194		FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255
10	122	0	35	0	3500	10	1079	0	2	66	266		
10	123	0	66	0	6600	10	1074	0	34	43	3443		FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255
10	136	0	44	40	4440	10	1075	0	0	57	57		
10	137	0	41	30	4130	10	1076	0	61	11	611		FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255
10	184	0	2	50	250	10	1077	0	4	89	489		
10	200	0	21	20	2120	10	136	0	44	40	4440		
10	752	0	45	77	4577	10	137	0	41	30	4130		
10	931	0	12	0	1200	10	184	0	2	50	250		
10	799	0	2	20	220	10	1072	0	19	90	1990		FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255
						10	1073	0	0	95	95		
						10	1011	0	0	35	35		
						10	1012	0	45	16	4516		
						10	1013	0	0	61	61		
						10	931	0	12	0	1200		FIRMATARI DELLA CONVENZIONE
						10	799	0	2	20	220		NON FIRMATARI DELLA CONVENZIONE
					30497						30497		

Come si evince dallo schema sopra riportato non tutte le particelle del Piano attuativo risultano oggetto di pignoramento. Pertanto si riportano di seguito tabella e mappa dei terreni con le rispettive percentuali di superficie dell'area perimetrata del comparto C2, intestate a [redacted]

La quota parte di superficie intestata [redacted] comprende sia i lotti edificabili oggetto di stima che le opere di urbanizzazione primaria come strade, impianti tecnologici, ecc ed aree di interesse pubblico come marciapiedi, parcheggi e verde pubblico che con successivo piano particellare di esproprio saranno cedute al Comune. Inoltre i soggetti promotori del nuovo Piano Attuativo dovranno farsi carico della nuova viabilità di accesso al comparto posta a sud.

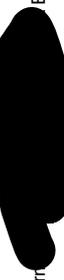
Come già detto in precedenza, la società [redacted] detentrica della maggior parte dei terreni del comparto aveva presentato una proposta di Piano Attuativo di Iniziativa Privata a scopi residenziali per il comparto C2 adottato con D.C.C. n.50 del 26/06/2008. Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n°17 in data 26/02/2009 era stata approvata una variante al Piano Attuativo del Comparto C2 che ad oggi non risulta più valida in quanto è scaduto il termine non superiore a dieci anni, entro il quale il piano doveva essere attuato. Pertanto decorsi i termini, il piano attuativo è decaduto automaticamente per la parte non attuata, rimanendo ferma, a tempo indeterminato, la possibilità di realizzare gli interventi edilizi, condizionatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione relative, con l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso. Inoltre per le opere di urbanizzazione da completare da parte degli Uffici Tecnici si procederà prima al collaudo parziale delle opere esistenti e successivamente all'eventuale escussione delle polizze fideiussorie finalizzata al completamento delle stesse. Dunque per poter edificare è necessario presentare una nuova proposta di piano attuativo da parte dei proprietari dei terreni facenti parte del comparto purchè non vengano apportate modifiche al dimensionamento degli standards urbanistici e alle destinazioni d'uso o incrementi di superficie, volumi e altezze secondo le prescrizioni del vigente PRG-Parte Operativa.



La deliberazione comunale n°17 del 26/02/2009 di approvazione in variante del piano attuativo costituiva titolo abilitativo e autorizzazione paesaggistica per la realizzazione degli allacci e delle opere di urbanizzazione previste, compresi gli elementi di arredo urbano e il sistema del verde, purché sia stata stipulata apposita **convenzione** e nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate ai sensi dell'articolo 24, comma 11 L.R. 11/2005. Tale convenzione disciplinante i rapporti di attuazione del piano di lottizzazione in loc. Capocavallo era stata stipulata in data 27/05/2009 Rep. N° 5465 e trascritta il 09/06/2009 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia Reg. Gen. 15790 Reg. Part. 10114 tra il Comune di Corciano e il Geom. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] procuratore dei [REDACTED]

[REDACTED] La convenzione urbanistica all'articolo 3 stabiliva che il soggetto attuatore del Piano aveva l'obbligo di provvedere a proprie cura e spese alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione che saranno successivamente oggetto di cessione:

- viabilità interna al comparto che consta in una strada larga 6,0m con un marciapiedi laterale da mt. 1,50 e da una viabilità extra comparto di raccordo a quella esistente, costituita da una strada della larghezza di ml. 6,50 che ricalca nella sostanza il percorso di una esistente strada vicinale;
- Fognature costituita da linee separate per acque bianche e nere con tubazioni in PVC , pozzetti e forazze;
- Acquedotto realizzato con una rete di distribuzione idrica con tubazione in polietilene realizzato dalla Ditta che gestisce l'acquedotto comunale;
- Rete elettrica e telefonica realizzata mediante canalizzazioni separate con tubi in PVC e relativi pezzi e pozzetti di derivazione;
- Pubblica illuminazione mediante realizzazione di n.25 punti luce con pali tubolari di altezza 6,00m fuori terra muniti di lampade ai vapori di



sodio.

- Metanodotto realizzato con tubo in acciaio zincato realizzato dalla Ditta che gestisce la rete di metanizzazione;
- Verde pubblico poste in adiacenza della strada di lottizzazione principale e nella parte a monte del comparto in adiacenza all'abitato esistente con messa a dimora di n.76 piante di alto e medio fusto di specie autoctone di altezza non inferiore a 3,50m;
- Parcheggi pubblici previsti internamente al comparto realizzati per almeno il 50% di pavimentazione permeabile e i restanti in asfalto;
- Area cassonetti rifiuti per la raccolta di rifiuti solidi urbani e differenziati da realizzare in accordo con la Ditta che gestisce il servizio.
- Opere fuori comparto che prevedono:
 - la realizzazione di un tratto di strada di accesso da Via Copernico fino al comparto in oggetto;
 - adeguamento della nuova strada comunale che dalla nuova strada di accesso conduce alla strada provinciale di Colle Umberto;
 - realizzazione di una regolamentazione dell'incrocio tra le strade esistenti e le nuove in progetto.

In particolare per la viabilità extra comparto i soggetti attuatori dovevano farsi carico della sistemazione di due tratti di viabilità di pubblico interesse, su aree messe a disposizione dal Comune necessarie per la realizzazione:

- di strada d'accesso alla lottizzazione mediante allargamento della esistente strada vicinale corrente parallela al fosso;
- di una regolamentazione dell'incrocio tra le strade esistenti e le nuove in progetto.

Inoltre erano obbligati a procedere all'allargamento e sistemazione della esistente strada di collegamento con la Strada Provinciale di Colle



Umberto, limitatamente al tratto non bitumato.

Per entrambe le opere stradali i lavori a carico dei lottizzanti dovevano consistere in:

- allargamento della sede stradale fino a ml. 6,00;
- sistemazione del sottofondo e bitumatura con binder chiuso spessore cm. .7, per una larghezza di ml. 5,50;
- realizzazione di attraversamenti acque piovane con tubo Ø 250 ogni 100 ml.

Attualmente in base al sopralluogo effettuato in data 11/07/2022 per accertare lo stato dei luoghi è stato riscontrato dallo Scrivente che il soggetto attuatore del Piano ha realizzato quasi completamente:

- la viabilità interna al comparto in particolare cassonetto stradale, massicciata e cordoncini in cls prefabbricati ma non sono stati realizzati marciapiedi, bynder, tappetino d'usura e segnaletica stradale;
- la dorsale principale degli impianti tecnologici contenuti nell'area di sedime della viabilità esistente costituiti da fognature, metanodotto, acquedotto, rete elettrica e telefonica.

Infine non sono stati ancora realizzati verde pubblico, parcheggi pubblici, pali della pubblica illuminazione e area cassonetti rifiuti.

Invece per quanto riguarda lo stato dell'arte delle opere fuori comparto che erano previste dalla convenzione risulta che:

- a) deve essere completata la strada di accesso parallela al fosso da via Copernico fino al comparto;
- b) non è stata realizzata una regolamentazione dell'incrocio tra le strade esistenti e le nuove in progetto;
- c) è stata completata ad opera del Comune l'allargamento e la sistemazione della esistente strada di collegamento con la Strada Provinciale di Colle Umberto limitatamente al tratto non bitumato.

Tali opere infrastrutturali non sono state completate perché il Comune non



ha messo a disposizione dal soggetto attuatore secondo gli obblighi della convenzione le aree necessarie a procedere all'adeguamento viario per l'accesso agli edifici. A seguito di tutto ciò la società [REDACTED] ha promosso ricorso contro il Comune perché non ha potuto procedere con i lavori relativi alla costruzione di villette ed edifici plurifamiliari ottenendo dal Consiglio di Stato con sentenza n. 3751/2022 un risarcimento danni da parte dell'Ente. A sua volta il Comune ha portato in giudizio [REDACTED] davanti al Consiglio di Stato (RG.n.4849/2022) per richiedere la revocazione della sentenza del Consiglio di Stato n. 3751/2022, giudizio che è stato rigettato con la conferma della sentenza che condanna l'Ente al risarcimento dei danni.

In base allo stato dei luoghi e visto che non possono essere apportate modifiche al dimensionamento degli standards urbanistici e alle destinazioni d'uso o incrementi di superficie, volumi e altezze indicate dal vigente PRG-Parte Operativa lo Scrivente ipotizza che la nuova proposta di Piano Attuativo dovrebbe riproporre quanto già indicato nelle NTA del piano scaduto, ossia per quanto riguarda le:

TIPOLOGIE EDILIZIE

- a) Edifici di tipo uni-bifamiliare con h. max ml. 7,50 all'interno dei lotti dall' 1 al 13 indicati nella Tavola 6 della Variante al Piano Attuativo scaduto;
- b) Edifici di tipo plurifamiliare con h. max 8,50 all'interno dei lotti dal 14 al 25.

STANDARD URBANISTICI

- 1. PARCHEGGI PUBBLICI: in numero di 49;
- 2. PARCHEGGI PRIVATI: garantiti all'interno dei lotti;
- 3. VERDE PUBBLICO ubicato così come prescritto dall'art. 36 del T.U.N.A., su parte delle part.lla 1012. Esso prevede una superficie di mq. 773 rispetto ai 763 necessari. Il verde é previsto sul bordo della viabilità



principale e verso viabilità preesistente.

ALBERATURE: garantire l'integrità di alcune piante di quercia presenti sulle partt. 1074, 1075, 1076, 1077, 136 e 137 e la salvaguardia delle alberature presenti sui ciglioni. In genere si salvaguarda ogni preesistenza arborea, anche se non tutelata, che non interessi la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati. Saranno messi a dimora 77 nuove piante di tiglio rispetto alle 76 necessarie.

PARAMENTI ESTERNI:

1. CORTINE: potranno essere in mattoni, in pietra ed in intonaco nella gamma delle terre, anche con utilizzo misto dei materiali suddetti;
2. COPERTURE: con manto del colore del cotto naturale o invecchiato, sia a capanna che a padiglione;
3. INFISSI: saranno in legno naturale, saranno consentite sia persiane che avvolgibili, con colorazione coerente con i materiali usati per la facciate;
4. CANALI DI GRONDA E PLUVIALI: saranno in rame di sezione quadrata o circolare;
5. RECINZIONI: lungo la viabilità saranno costituite da muretto con soprastante ringhiera ad elementi verticali improntati alla massima semplicità, dovrà essere adottata una soluzione unitaria per tutti i lotti;
6. MARCIAPIEDI: saranno pavimentati con mattoncino di betonella color cotto, delimitato da due cordoli in cemento.

Fatte salve le disposizioni in materia contenute nelle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale e nel Regolamento Edilizio, in sede di nuovo Piano attuativo fermi restando la viabilità ed il volume complessivo, potranno essere modificati in sede di progettazione esecutiva la conformazione dei lotti e dei singoli volumi, senza che ciò comporti variante alla lottizzazione. Le sistemazioni e le altezze degli edifici rappresentati nei profili edilizi della Tav.3 della Variante al Piano Attuativo scaduto sono indicativi e saranno esattamente definiti in sede progettuale,



ferme restando le altezze massime previste dal P.R.G. Anche le quote di spiccate potranno essere modificate di più o meno 50 cm in dipendenza della esatta conformazione del terreno, ma sempre nel rispetto dell'altezza massima di P.R.G.;

Tutto quello indicato nella presente relazione risulta esattamente rappresentato nel PIANO ATTUATIVO approvato. (*Allegato n. 4: Piano attuativo di iniziativa privata approvato con D.C.C. n.17 del 26/02/2009*)

Il completamento delle opere di urbanizzazione primaria del comparto e la successiva edificazione dei vari lotti, dovranno essere quindi realizzate ed eseguite in conformità alla disciplina urbanistica del PRG vigente che prevede un nuovo progetto di piano attuativo da proporre al Comune.

2) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito dai diritti di piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da terreni posti in Loc. Capocavallo nel comune di Corciano avente superficie catastale di 29'941mq corrispondenti a **Ha 02.99.41 (ettari due, 99 are e 41 centiare)**.

I beni immobili oggetto di stima si trovano in prossimità della SS 728 che collega Magione ad Umbertide e sono raggiungibili dopo aver percorso prima la SP 170 che collega Cenerete a Colle Umberto e successivamente Via Niccolo' Copernico.

L'area di trasformazione immersa nel verde si colloca nei pressi di Via Niccolo' Copernico in zona collinare con forte pendenza ed a margine di un centro abitato prevalentemente residenziale. I terreni di cui alla presente perizia risultano inseriti in un contesto in via di urbanizzazione; infatti come già detto i lavori di urbanizzazione dell'intero comparto edificatorio C2 sono in fase di completamento quindi non ancora ultimati.

Si precisa inoltre che alcune porzioni di terreno pignorate di proprietà della parte esecutata distinte al catasto terreni al fg.10 p.lle 794-796-797 ricadono

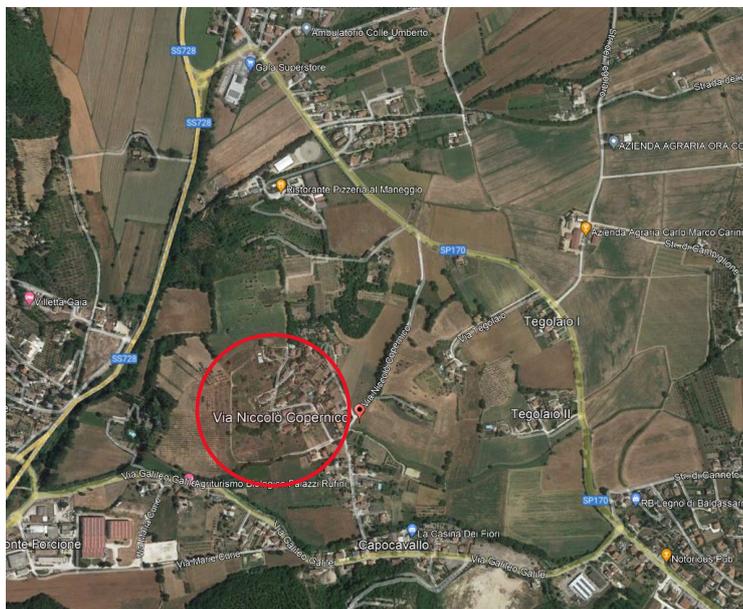


al di fuori dell'area di trasformazione sopra citata.

I terreni oggetto di pignoramento sono posti nella frazione di "Capocavallo" zona semiperiferica della piccola cittadina di Corciano e vicino al capoluogo perugino che dista circa km 13. La zona si presenta come un piccolo agglomerato urbano della campagna perugina con destinazione per lo più residenziale, caratterizzata da edifici uni o bifamiliari, con epoca di costruzione comunque recente.

La dotazione di servizi pubblici e di servizi in genere (negozi, uffici pubblici, scuole, mezzi di trasporto pubblici, ecc.) è da ritenersi sufficiente nelle immediate vicinanze.

La viabilità della zona è caratterizzata da uno scarso traffico veicolare, essendo l'area in oggetto piuttosto arretrata rispetto ai due assi viari della SS 728 che collega Magione ad Umbertide e della S.P. di colle Umberto SP170.

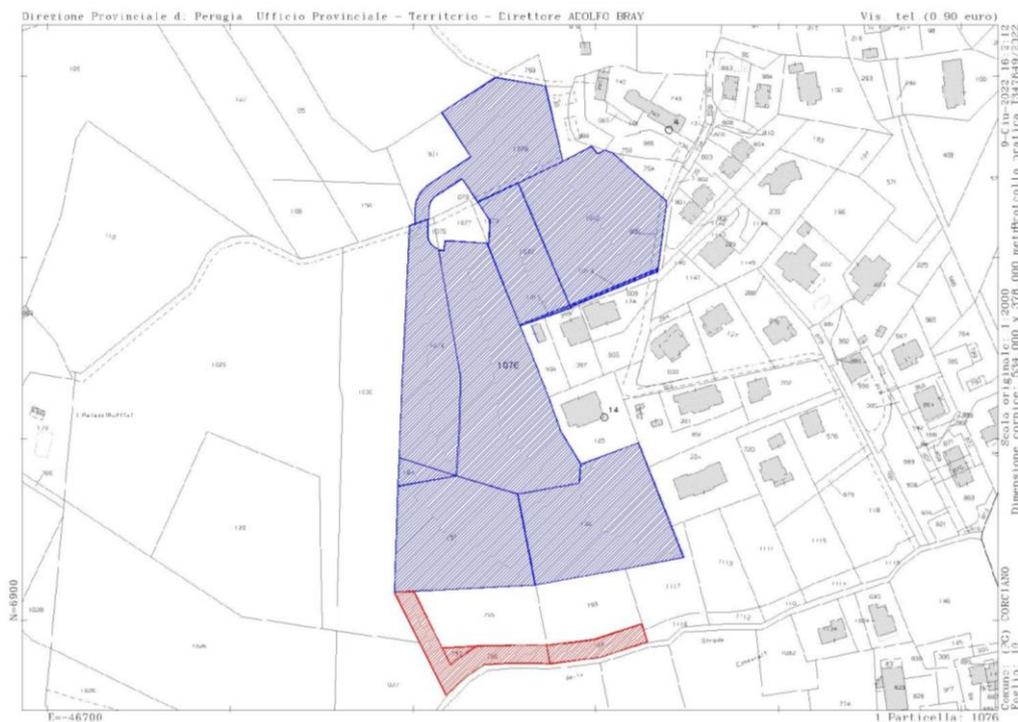


Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da due zone che sono state identificate con diverse colorazioni nell'allegato estratto di mappa:

- **Zona N.1** costituita da n. 17 lotti di terreno edificabili (**colorazione blu**) della superficie catastale complessiva di **2ha 81a 70ca** (mq 28'170), con accesso diretto dalla strada posta a valle che attraversa le particelle

794-796-797 anch'esse oggetto di pignoramento, attualmente incolta e con giacitura collinare, sedime delle future costruzioni residenziali, identificata dal Piano Regolatore Generale, parte operativa vigente - adeguamento alla L.R. 1/2015 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62/2022 come comparto C2 in loc. Capocavallo all'interno del quale ricadono le particelle 1011-1072-1074-1076-1078-136-137-184 ed in parte quelle 1012-1013;

- **Zona N.2** costituita da N.3 terreni non edificabili (**colorazione rosso**) attraversati da una strada prevista dal PRG e posti a sud della lottizzazione di superficie catastale complessiva pari a **17a 71ca** (mq 1'771,00); i terreni si presentano con giacitura pianeggiante e con destinazione a strada prevista dal PRG, ad area agricola urbana e a fasce di rispetto stradale costituita dalle particelle 794-796-797.



La zona N.1 è raggiungibile da una strada vicinale esistente da completare prevista dal PRG collegata con via Niccolò Copernico ed è attraversata da una strada di lottizzazione interna dalla quale si diramano strade secondarie necessarie per l'accesso agli edifici che saranno costruiti. Tutti i terreni che



si trovano in un mediocre stato di manutenzione e conservazione sono ubicati da un punto di vista morfologico all'interno di un'area di tipo collinare caratterizzata dalla presenza di querce ed olivi e sono privi di recinzione. Alla data del sopralluogo i terreni in stato di abbandono presentano destinazioni d'uso edificatorio, infatti sono presenti opere di urbanizzazione primaria in corso di completamento costituite dalla viabilità stradale principale e secondaria e dalla dorsale principale relativa agli impianti tecnologici delle utenze. (*Allegato n. 4: Foto dal n.1 al n.39*). Le opere di urbanizzazione prive di collaudo a servizio del comparto ultimate sono le seguenti: parte della viabilità principale e secondaria di lottizzazione, collettore fognario di smaltimento delle acque bianche e nere, rete di adduzione ed alimentazione idrica (acquedotto), parte dell'impianto di pubblica illuminazione stradale, dell'impianto di distribuzione e di alimentazione dell'energia elettrica (ENEL) e dell'impianto di distribuzione telefonia fissa. Per quanto attiene la destinazione urbanistica della zona in questione la stessa ricade all'interno del comparto C2 dove il PRG Parte Operativa prevede tipologie uni e bifamiliari a monte del comparto individuata con la lettera a) che interessano le particelle 1011-1072-1078-1074-1076-1012-1013 e tipologie plurifamiliari per la restante parte individuata con la lettera b) che interessano le particelle 136-137-184-1074-1076.

I lotti edificabili con destinazione residenziale che ricadono all'interno del comparto C2 per la quota parte pignorata hanno le seguenti capacità edificatorie:



RIPARTIZIONE VOLUMI DEI LOTTI EDIFICABILI COME DA PIANO ATTUATIVO APPROVATO CON D.C.C. N.17 DEL 26/02/2009						
NUMERO PROGRESSIVO	IDENTIFICAZIONE LOTTO EDIFICABILE	PROPRIETA'	PARTICELLE CATASTALI	Volume (mc)	Altezza max (m)	Tipologia
1	1		1012/parte	600	7,5	VILLETTA UNI O BIFAMILIARE
2	2		1012/parte;1013/parte	548	7,5	VILLETTA UNI O BIFAMILIARE
3	3		1012/parte	600	7,5	VILLETTA UNI O BIFAMILIARE
4	4		1012/parte;1013/parte;1072/parte;1011/parte	600	7,5	VILLETTA UNI O BIFAMILIARE
5	5		1012/parte;1072/parte	600	7,5	VILLETTA UNI O BIFAMILIARE
6	6		1072/parte;1011/parte;1076/parte	600	7,5	VILLETTA UNI O BIFAMILIARE
7	7		931/parte non pignorata	600	7,5	VILLETTA UNI O BIFAMILIARE
8	8		1073-1075-1077-1079	600	7,5	VILLETTA UNI O BIFAMILIARE
10	9		1078/parte pignorata	318	7,5	VILLETTA BIFAMILIARE
			931/parte non pignorata	282	7,5	
11	10		1078/parte;1072/parte	600	7,5	VILLETTA UNI O BIFAMILIARE
12	11		1078/parte	600	7,5	VILLETTA UNI O BIFAMILIARE
13	12		1078/parte;1012/parte	600	7,5	VILLETTA UNI O BIFAMILIARE
14	13		1076/parte;1074/parte	500	7,5	VILLETTA UNI O BIFAMILIARE
15	14-15		1076/parte;1074/parte	1050	8,5	EDIFICIO PLURIFAMILIARE
16	16-17		1076/parte;1074/parte	1500	8,5	EDIFICIO PLURIFAMILIARE
17	18		1076/parte;1074/parte;184/parte;137/parte	500	8,5	EDIFICIO PLURIFAMILIARE
18	19-20		1076/parte;137/parte;136/parte	1050	8,5	EDIFICIO PLURIFAMILIARE
19	21-22		137/parte;136/parte	1500	8,5	EDIFICIO PLURIFAMILIARE
20	23-24-25		137/parte;136/parte	2000	8,5	EDIFICIO PLURIFAMILIARE
				15248	% Volumetria	
A DETRARRE PARTE VOLUMETRIA LOTTO N.9 INTESTATO				282	1,8%	
A DETRARRE VOLUMETRIA LOTTO N.7 INTESTATO				600	3,9%	
A DETRARRE VOLUMETRIA LOTTO N.8 INTESTATO				600	3,9%	
DATI PLANO-VOLUMETRICI LOTTI EDIFICABILI OGGETTO DI VALUTAZIONE				13766	90,3%	

In base alla ripartizione dei volumi sui lotti edificabili indicati nel Piano Attuativo si fa presente che:

1. Ciascun lotto edificabile che ricade all'interno del comparto C2 riportato nel Piano Attuativo di Iniziativa Privata approvato con D.C.C. n.17 del 27/02/2009 non ha una precisa identificazione catastale, dunque sarà necessario un frazionamento per la sua identificazione;
2. Il lotto edificabile n.9 del comparto C2 ricade in parte sulla particella 1078 di proprietà dell'esecutato ed in parte sulla particella 931 di proprietà dei S. [redacted] quindi non oggetto di pignoramento, pertanto è necessario procedere ad una operazione di frazionamento in modo tale da suddividere le particelle 1078 e 931 secondo il perimetro del piano attuativo.

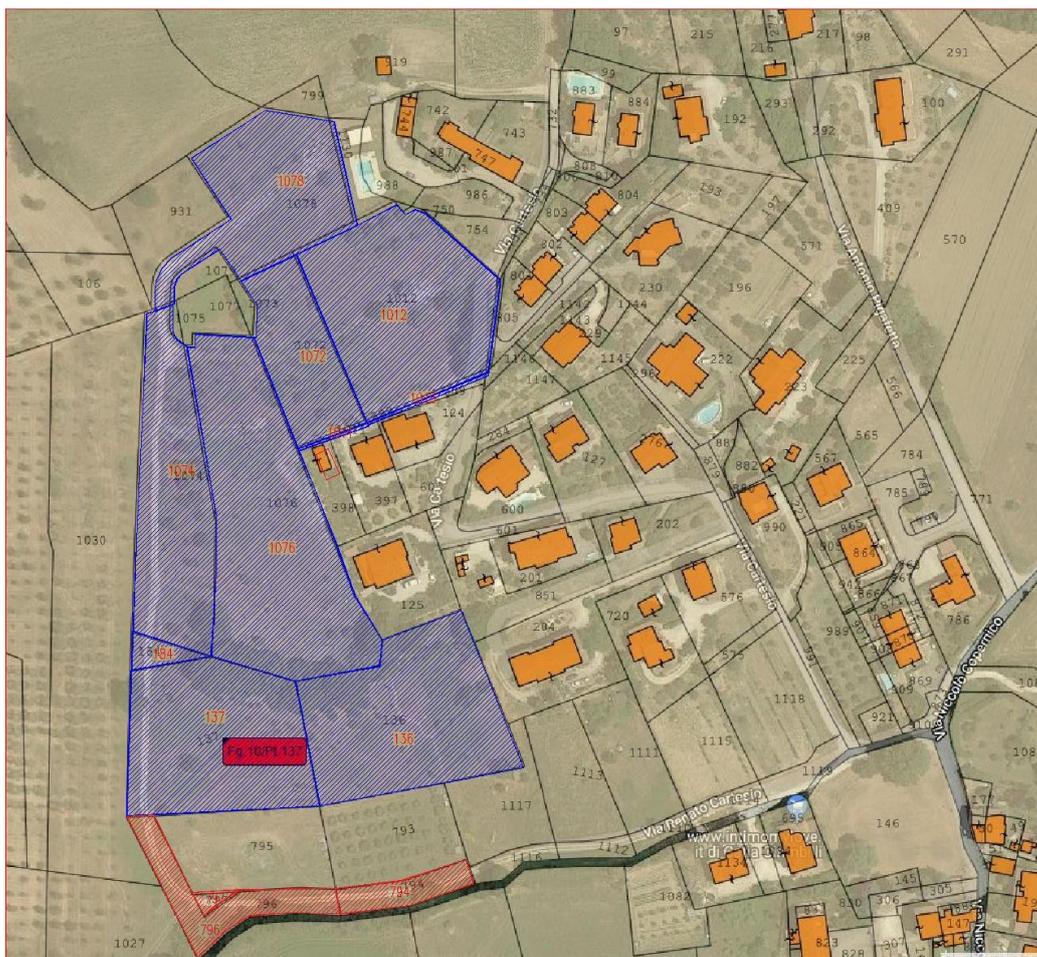
In considerazione di tutto ciò la zona N.1 oggetto di pignoramento ha una capacità edificatoria di **13'766mc** con destinazione residenziale.

La zona N.2 è raggiungibile da una strada esistente sterrata collegata con via Niccolo' Copernico. I terreni di tale zona sono ubicati all'interno di un'area di tipo pianeggiante a valle dei terreni facenti parte del piano di



lottizzazione e sono privi di recinzione; essi sono attraversati da una strada prevista dal PRG di raccordo a quella di lottizzazione e si trovano in un mediocre stato di manutenzione e conservazione. Alla data del sopralluogo i terreni risultano incolti e destinati ad area agricola e fascia di rispetto stradale.

(Allegato n. 4: Foto dal n.40 al n.46).



La superficie dei terreni con destinazione agricola, limitrofi all'ambito costituito dal comparto edificatorio, è pari a **17a 71ca (Mq 1771)**. I terreni distinti al fg.10 p.lla 794-796-797 posti a sud a confine con un fosso sono stati oggetto di esproprio per il passaggio di una strada prevista dal PRG di raccordo alla lottizzazione. Alla data del sopralluogo i terreni presentano destinazioni d'uso a seminativo arborato con la presenza di ulivi.



Di seguito si riporta un elenco dei terreni agricoli con le attribuzioni catastali in base alla loro destinazione d'uso e le superfici:

N.	Fg.	P.IIIa	Qualità	Classe	Superficie			R.D. (€)	R.A. (€)	INTESTATARIO	DIRITTO DI PROPRIETA'
					ha	a	ca				
1	10	794	SEMINATIVO ARBORATO	2	0	5	45	2,25	2,53	[REDACTED]	1/1
2	10	796	SEMINATIVO ARBORATO	3	0	11	40	3,24	4,12	[REDACTED]	1/1
3	10	797	SEMINATIVO ARBORATO	3	0	0	86	0,24	0,31	[REDACTED]	1/1

3) ACCERTAMENTI VARI

3.1. Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 09/12/2021 a firma del Notaio D. [REDACTED] dall'ispezione ipotecaria effettuata tramite SISTER in data 28/01/2023 lo Scrivente accertava che per i **diritti di proprietà pari alla quota 1/1 intestati alla ditta** [REDACTED] sui terreni oggetto di pignoramento risultano i seguenti atti di trasferimento:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dot. [REDACTED] del 23/11/2007 rep.11588, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 27/11/2007 al n. 21979 mediante il quale la società [REDACTED] con sede in Perugia ve [REDACTED] la piena proprietà dei terreni distinti al Catasto Terreni al **fg.10 p.lle 1074-1076-1078-136-137-184-794-796-797-1011-1012-1013-1072;**
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito D. [REDACTED] del 15/04/2005 rep.175451/13724, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 19/04/2005 al n. 7667 di formalità mediante il qual [REDACTED]



[REDACTED]

ciascuno per i propri diritti e così per 1/1 di piena proprietà vendono alla società [REDACTED] in sede a Perugia la piena proprietà dei terreni distinti al Catasto Terreni al **fg.10 p.lle 1011-1012-1013-1072-1078;**

- Dichiarazione di Successione devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Tolmezzo al n. 2 vol. 614, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 22/12/1980 al n. 17672 di formalità mediante la quale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ciascuno per i propri diritti e così per 1/1 di piena proprietà succedono al de cuius [REDACTED] deceduto il 26/03/1980, per la quota di piena proprietà dei terreni distinti al Catasto Terreni al **fg.10 p.lle 1011-1012-1013-1072-1078;**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED] del 25/01/1978 rep.173004, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 24/02/1978 al n. 2692 di formalità [REDACTED] nato a Bevagna il 22/09/1928, che acquista la quota di piena proprietà dei terreni distinti al Catasto Terreni al **fg.10 p.lle 1011-1012-1013-1072-1078;**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dot. [REDACTED] del 13/02/2004 rep.27888/9967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 25/02/2004 al n. 3768 di formalità mediante il quale [REDACTED] vende alla società [REDACTED] con sede a Perugia per 1/1 la piena proprietà dei terreni distinti al



Catasto Terreni al **fg.10 p.lle 1074-184;**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [redacted] del 09/12/1981, registrato a Perugia il 28/12/1981 al n. 10560 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 28/12/1981 al n. 16493 di formalità a favore della [redacted] nata a Perugia il 09/03/1959 che acquista la piena proprietà per 1/1 dei terreni distinti al Catasto Terreni al **fg.10 p.lle 1074-184;**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito D. [redacted] del 13/02/2004 rep.27888/9967 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 25/02/2004 al n. 3767 di formalità mediante il quale i sig.ri [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per 1/2 ciascuno di piena proprietà vendono alla società [redacted] [redacted] con sede in Perugia la piena proprietà per 1/1 dei terreni distinti al Catasto Terreni al **fg.10 p.lle 137-796-797;**

- Scrittura privata autenticata dal Notaio [redacted] rep. 168335 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 28/09/1982 al n. 11539 di formalità a favore dei sig.ri [redacted] [redacted] [redacted] che acquisiscono per 1/2 ciascuno la piena proprietà per 1/1 dei terreni distinti al Catasto Terreni al **fg.10 p.lle 137-796-797;**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dot. [redacted] del 13/02/2004 rep.27888/9967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 25/02/2004 al n. 3766 di formalità mediante il quale [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di piena proprietà vende alla società Immobiliare [redacted] con sede a Perugia la quota di piena



- proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni al **fg.10 p.lla 1076;**
- Riunione di usufrutto in morte di [redacted] nata a Sundsvall il 09/10/1913 e deceduta il 18/07/1998 a favore [redacted] nato a Perugia il 29/09/1952 per 1/1 di piena proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni al **fg.10 p.lla 1076;**
 - Dichiarazione di Successione, devoluta per Testamento pubblicato dal Notaio [redacted] il 20/11/1975 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 04/12/1975 al n. 11013 di formalità, denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Perugia vol. 554, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 15/11/1976 al n. 12781 di formalità a favore [redacted] nato il 09/10/1913 per 1/3 del diritto di usufrutto contro [redacted] nato a Perugia il 15/04/1912, deceduto il 13/11/1975, per 1/1 di piena proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni al **fg.10 p.lla 1076;**
 - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [redacted] del 13/02/2004 rep.27888/9967, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 25/02/2004 al n. 3765 di formalità mediante il quale i sigg.ri: [redacted] a Perugia il 31/01/193 [redacted] nata a Perugia il 15/06/1941 per 1/2 ciascuno di piena proprietà vendono [redacted] con sede a Perugia per 1/1 di piena proprietà i terreni distinti al Catasto Terreni al **fg.10 p.lle 136-794;**
 - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito d [redacted] del 11/03/1985 rep. 25770 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 23/03/1985 al n. 3795 di formalità a favore dei sigg.ri [redacted] a Perugia il 31/01/193 [redacted] nata a Perugia il 15/06/1941 per 1/2 ciascuno



di piena proprietà dei terreni distinti al Catasto Terreni al **fg.10 p.lle 136-794;**

(Allegato n. 6: Atti di provenienza degli immobili pignorati)

Con gli atti menzionati, venivano trasferivano i diritti di proprietà alla ditta [REDACTED] sui seguenti terreni ubicati nel comune di Corciano – Loc. Capocavallo censiti al fg.10 p.lle 1011-1012-1013-1072-1074-1076-1078-136-137-184-794-796-797.

Accertamento dello stato di possesso degli immobili

E' stato accertato dal sottoscritto, in base al sopralluogo effettuato in data 11/07/2022, che i terreni oggetto della presente procedura di esecuzione ubicati in Loc. Capocavallo - Corciano risultano liberi da cose e non occupati da nessuna persona fisica o giuridica.

3.3 Accertamento di eventuali gravami: formalità, vincoli o oneri

Dalla verifica ipocatastale per immobile esperita tramite il servizio telematico SISTER in data 28/01/2023 (*Allegato 7:Visure ipocatastali aggiornate*), lo Scrivente accertava a tutto il 28/01/2023, che sui terreni pignorati gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli non cancellate e già riportate nella relazione notarile del notaio Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy, quali:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria per i terreni distinti al fg.10 **p.lle 136-184-794-796-797** come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED], Notaio in Perugia, in data 23/11/2007 rep.111581/32775, iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia al **n. 10512** del Registro Particolare e al n. 39261 del Registro Generale a favore di [REDACTED]



[redacted] con sede a Spoleto, (domicilio ipotecario eletto: Spoleto, Via F. Cavallotti) [redacted]

[redacted] di cui Euro 750.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 4 anni. A questa ipoteca sono collegate le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 746 del 17/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2772 del 03/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2774 del 03/06/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)

- Ipoteca volontaria per i terreni distinti al fg.10 p.lle **136-184-794-796-797** come da atto notarile pubblico a rogito [redacted] Notaio in Perugia, in data 23/11/2007 rep.111581/32775, iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia al n. **10513** del Registro Particolare e al n. 39261 del Registro Generale a favore di [redacted]

[redacted] con sede a Spoleto, (domicilio ipotecario eletto: Spoleto, Via F. Cavallotti) e contro [redacted]; per Euro 1.500.000,00 di cui Euro 750.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 4 anni.

A questa ipoteca sono collegate le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1075 del 13/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2773 del 03/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2775 del 03/06/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA)

TRASCRIZIONI

- Convenzione edilizia per Piano di attuazione di iniziativa privata Repertorio 5465 del 27/05/2009 del 09/06/2009 - Registro Particolare 10114 Registro Generale 15790 Pubblico ufficiale [redacted] [redacted] favore del Comune di Corciano e [redacted] per i diritti 1/1 dei terreni distinti al Catasto Terreni al fg.10 p.lle **136-137-184;**



VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI
DALLA PROCEDURA OVVERO RISULTERANNO NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Trattasi di 2 ipoteche volontarie, N.2 pignoramenti immobiliari, 1 Convenzione edilizia.

3.4. Accertamenti Urbanistici

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corciano, l'identificazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione (*Allegato 8: Certificato di destinazione urbanistica*); secondo le prescrizioni del vigente P.R.G., PARTE STRUTTURALE (Delibb. C.C. n.87/02, n.136/03, n.183/03, n.222/04, n.61/05, n. 36/09 e n. 67/09 e ss.mm.ii.) i terreni identificati catastalmente al **fg.10:**

- **p.lle n° 1011-1072-1074-1076-1078-136-137-184-794-796-797** sono classificati come particelle che ricadono interamente nella macroarea n.1: Aree per insediamenti prevalentemente residenziali – Nuove Previsioni;
- **p.lle n° 1012-1013** ricadono interamente nella macroarea N.1 in parte come Aree per insediamenti prevalentemente residenziali – Nuove Previsioni e in parte come Aree per insediamenti prevalentemente residenziali – Zone consolidate.

Invece, in base al P.R.G. PARTE OPERATIVA i terreni identificati catastalmente al **fg.10 p.lle n° 1011-1012-1013-1072-1074-1076-1078-136-137-184-794-796-797** risultano così classificati:

Particelle	Classificazione PRG Parte Operativa
1011-1072-1078	Zona C2a – Zone per nuovi insediamenti residenziali
136-137-184	Zona C2b – Zone per nuovi insediamenti residenziali
1074-1076	Parte zona C2a – Zone per nuovi insediamenti residenziali Parte zona C2b – Zone per nuovi insediamenti residenziali
1012-1013	Parte zona C2a – Zone per nuovi insediamenti residenziali Parte strada di PRG
794-797	Parte zona Zs – Fasce di rispetto stradale Parte strada di PRG
796	Parte zona Vau – Aree agricole urbane Parte zona Zs – Fasce di rispetto stradale Parte strada di PRG



Il Piano Regolatore Generale, parte operativa vigente - adeguamento alla L.R. 1/2015 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62/2022, prescrive per il comparto C2 che il progetto di Piano Attuativo deve prevedere le seguenti prescrizioni:

- densità edilizia di 0.5 mc/mq;
- tipologie uni e bifamiliari a monte del comparto individuata con la lettera a);
- tipologie plurifamiliari per la restante parte individuata con la lettera b);
- altezza massima : 7.50 m per le tipologie uni e bifamiliari; 8,50 per le tipologie plurifamiliari;
- Devono essere salvaguardate le alberature presenti sui ciglioni.
- L'accesso al comparto dovrà avvenire mediante nuova viabilità a carico dei proponenti il piano e individuata a sud del medesimo e in prossimità del tracciato della diramazione della strada vicinale dei Comparati.

Dunque essendo decaduto il Piano attuativo di Iniziativa privata approvato con D.C.C. n.17 del 26/02/2009 è possibile ripresentare da parte dei proprietari dei terreni ricadenti nel comparto C2 una proposta di nuovo Piano Attuativo.

3.5. Accertamenti catastali

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini mediante il sistema telematico SISTER per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni che ricadono nel **LOTTO N.2**, riscontrando che tutto quanto finora descritto è censito alle seguenti unità catastali definite dalle corrispondenti particelle:

1. **Foglio 10 particella 1011 (ex 200-752)**, seminativo arborato, classe 1, di ca 35, R.D. Euro 0,19, R.A. Euro 0,18;

Intestatario

 di proprietà per
1/1.



Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 1072

SUD

Fg.10 P.Ila 397-398

EST

Fg.10 P.Ila 1013

OVEST

Fg.10 P.Ila 1076

salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 21/09/2010 Pratica n. PG0306640

Part. Orig: 200;752 Part. derivata 1011

2. **Foglio 10 particella 1012 (ex 200-752)**, seminativo arborato, classe 1,
di are 45 ca 16, R.D. Euro 24,49, R.A. Euro 23,32;

Intestatario

[REDACTED] GIA-Diritto di proprietà per

1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 1078-1130-968

SUD

Fg.10 P.Ila 1013

EST

Fg.10 P.Ila 750-754-801-802-805

OVEST

Fg.10 P.Ila 1072

salvo se altri.



Fg.10 P.Ila 1011

EST

Fg.10 P.Ila 1012

OVEST

Fg.10 P.Ila 1076

salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255

Part. Orig: 122,123,930,1010 Part. derivata 1072

5. **Foglio 10 particella 1074** (ex 122,123,930,1010), seminativo arborato, classe 3, ai are 34 ca 43, R.D. Euro 9,78 R.A. Euro 12,45

Intestatario

[REDACTED] proprietà per

1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 1075-1078

SUD

Fg.10 P.Ila 184

EST

Fg.10 P.Ila 1076

OVEST

Fg.10 P.Ila 1030

salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255

Part. Orig: 122,123,930,1010 Part. derivata 1074

6. **Foglio 10 particella 1076** (ex 122,123,930,1010), seminativo arborato, classe 3, di are 61 ca 11, R.D. Euro 17,36, R.A. Euro 22,09.

Intestatario



[REDACTED] to di proprietà per

1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 1077

SUD

Fg.10 P.Ila 136-137

EST

Fg.10 P.Ila 1073-1072-1011-398-125

OVEST

Fg.10 P.Ila 1074-1075

salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255

Part. Orig: 122,123,930,1010 Part. derivata 1076

7. **Foglio 10 particella 1078** (ex 122,123,930,1010), seminativo arborato, classe 1, di are 31 ca 94, R.D. Euro 17,32, R.A. Euro 16,50.

Intestatarario

[REDACTED] iritto di proprietà per

1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 799

SUD

Fg.10 P.Ila 1074-1075-1077-1073-1072-1012

EST

Fg.10 P.Ila 1130

OVEST

Fg.10 P.Ila 931



salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255

Part. Orig: 122,123,930,1010 Part. derivata 1078

8. **Foglio 10 particella 136**; seminativo arborato, classe 3, di are 44 ca
40, R.D. Euro 12,61, R.A. Euro 16,05.

Intestatario

**[REDACTED] ditto di proprietà per
1/1.**

Confinanti

NORD

Fg.10 P.lla 125-1076

SUD

Fg.10 P.lla 793-1117

EST

Fg.10 P.lla 851-204-1117

OVEST

Fg.10 P.lla 137

salvo se altri.

9. **Foglio 10 particella 137**; seminativo arborato, Classe 3, di are 41 ca
30, R.D. Euro 11,73, R.A. Euro 14,93.

Intestatario

**[REDACTED] ditto di proprietà per
1/1.**

Confinanti

NORD

Fg.10 P.lla 184-1076

SUD



Fg.10 P.Ila 795-796

EST

Fg.10 P.Ila 136

OVEST

Fg.10 P.Ila 1030

salvo se altri.

10. **Foglio 10 particella 184**; seminativo arborato, classe 3, di Are 2 Ca 50, R.D. Euro 0,71, R.A. Euro 0,90.

Intestatario

[REDACTED] di proprietà per

1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 1074

SUD

Fg.10 P.Ila 137

EST

Fg.10 P.Ila 1076-137

OVEST

Fg.10 P.Ila 1030

salvo se altri.

11. **Foglio 10 particella 794**; (ex 138-139), seminativo arborato, classe 2, di Are 5 Ca 45, R.D. Euro 2,25, R.A. Euro 2,53.

Intestatario

[REDACTED] per

1/1.

Confinanti



NORD

Fg.10 P.Ila 793

SUD

Strada di lottizzazione

EST

Fg.10 P.Ila 1116-1117

OVEST

Fg.10 P.Ila 796

salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 09/02/2004 Pratica n. PG0030961

Part. Orig: 138,139 Part. derivata 794

12. **Foglio 10 particella 796;** (ex 138-139), seminativo arborato, classe 3, di Are 11 Ca 40, R.D. Euro 3,24, R.A. Euro 4,12.

Intestatario

[REDACTED] a per

1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.Ila 795

SUD

Strada di lottizzazione

EST

Fg.10 P.Ila 794

OVEST

Fg.10 P.Ila 1027-1030

salvo se altri.



FRAZIONAMENTO del 09/02/2004 Pratica n. PG0030961
Part. Orig: 138,139 Part. derivata 796

13. **Foglio 10 particella 797;** (ex 138,139), seminativo arborato, classe 3, di Ca 86, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,31.

Intestatario

1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.lla 795

SUD

Fg.10 P.lla 796

EST

Fg.10 P.lla 796

OVEST

Fg.10 P.lla 796

salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 09/02/2004 Pratica n. PG0030961
Part. Orig: 138,139 Part. derivata 797

Per verificare la conformità tra lo stato attuale dei terreni e le mappe catastali è necessario un rilievo topografico allo scopo di riconfinare i terreni pignorati e determinare la consistenza di ogni singola particella. Inoltre si fa presente che il confine tra le due particelle n. 931 di proprietà [REDACTED] 1078 di proprietà dell'esecutato divide in due parti il lotto edificabile n.9 previsto dal Piano attuativo approvato con D.C.C. n.17 del 26/02/2009, pertanto nella proposta del nuovo Piano attuativo sarà necessario eseguire un'operazione di frazionamento delle p.lle 931 e 1078 perché il lotto edificabile n.9 ricade su



entrambe in modo tale da costituire due lotti distinti e separati appartenenti a intestatari diversi.

In forza di tutto quanto finora riferito e descritto, si procede con il seguente capitolo:

4) VALUTAZIONE

Il compito demandato al sottoscritto è quello di valutare con la massima obiettività ed in modo imparziale e disinteressato i beni in oggetto sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

La seguente valutazione dei beni sarà fatta nelle condizioni in cui essi si trovano oggi, secondo l'apprezzamento di mercato nel momento attuale. In altri termini la stima deve determinare il reale valore che i terreni hanno attualmente in commercio, cioè si dovrà attribuire quel valore che, con la più alta probabilità, si potrebbe oggi realizzare, in una libera contrattazione di compravendita, in un normale regime di mercato, considerando ordinari i fatti, le cose e le persone implicate nella stima. Dunque, nel presente capitolo andremo a ricercare il più probabile valore di mercato da attribuire alla data odierna al lotto UNICO (**LOTTO N.2**) oggetto della presente procedura di esecuzione costituito da n. 17 lotti edificabili ognuno con una propria capacità edificatoria che conservano la stessa conformazione geometrica indicata nella tavola grafica N.6 – Variante al Piano attuativo del comparto C2 ma non distinti dal punto di vista catastale e n.3 lotti non edificabili attraversati dalla strada prevista dal PRG di accesso alla lottizzazione.

4a) VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI CHE RICADONO ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDIFICATORIO C2

Visto che trattasi di beni suscettibili di potenziale trasformazione e per tale caratteristica apprezzabile sul mercato immobiliare, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere, ad una stima sulla base del cd. “**valore di**



trasformazione“, determinando quale potrebbe essere il prezzo di acquisto dell'intero compendio immobiliare che un ipotetico investitore interessato all'operazione immobiliare, sarebbe in grado di sostenere per acquistare i terreni nelle condizioni in cui si trovano oggi, finirlo di urbanizzare ed edificarlo secondo le risultanze progettuali o comunque secondo le sue potenzialità edificatorie. Quindi porre in vendita le unità immobiliari a uso abitativo di nuova costruzione ed ottenere un utile economicamente e finanziariamente accettabile per questo tipo di investimento.

Il metodo proposto si rifà all'analisi della fattibilità finanziaria per un ipotetico promotore immobiliare che pensi ad un investimento basato sullo schema “*compro-progetto-costruisco-vendo*”, sintetizzabile nel seguente algoritmo:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^n$$

dove:

V_{tr} = valore di trasformazione terreni edificabili che ricadono nel LOTTO N.2;

V_{mp} = valore di mercato degli immobili a costruzione ultimata (Valore di post trasformazione);

K_{tr} = costi di trasformazione

q^n = fattore di attualizzazione

da cui segue:

$$V_{tr} = [V_{mp} - (OUP + K_d + K_i)] / (1 + r)^n$$

dove:

OUP= costi per Opere di Urbanizzazione Primaria da completare

K_d = costi diretti di costruzione

K_i = Costi indiretti

$1/(1 + r)^n$ = coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di benefici e costi (3,5%)

n = anni per il completamento dell'operazione pari a 4



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE

Le condizioni del mercato immobiliare attuali per le nuove costruzioni mostrano cenni di recupero nell'ultimo semestre 2022 tutti da consolidare; infatti la crisi energetica e l'impennata dei prezzi nel settore edile oltre all'inflazione hanno colpito pesantemente il settore dell'edilizia e dell'immobiliare in genere. Inoltre oggi si assiste ad un costante aumento dei tassi di interesse che hanno interrotto le relazioni tra il settore creditizio ed il comparto immobiliare con una conseguente riduzione del volume dei mutui concessi per l'acquisto delle abitazioni e degli immobili in genere. Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni dopo la trasformazione si ritiene utile formulare alcune considerazioni generali. Si consideri che gli immobili futuri saranno di nuova costruzione con caratteristiche medie in termini di dotazioni impiantistiche ed efficientamento energetico. Allo stesso tempo occorre tenere conto della collocazione dei terreni in una zona semiperiferica del comune di Corciano dotata di verde ma collocata a margine rispetto alle attività commerciali a servizio dei residenti.

La valutazione che segue è stata eseguita dopo aver attentamente esaminato le componenti essenziali che guidano il mercato immobiliare per questo tipo di beni, anche in relazione a recenti indagini presso operatori commerciali del settore e per scambi effettivamente avvenuti. In considerazione di ciò i valori di stima unitari da attribuire al prodotto vendibile costituito dalle diverse tipologie di unità immobiliare (appartamenti all'interno di edifici plurifamiliari e ville uni o bifamiliari) sono stati desunti adottando il "criterio di STIMA COMPARATIVA o SINTETICA, basata sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per unità immobiliari simili, libere da persone, cose e gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione. In particolare il



I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dal sottoscritto opportunamente ponderati per gli immobili oggetto di stima, con particolare riguardo alla loro possibile tipologia costruttiva e ipotizzabili caratteristiche architettoniche, alla considerazione che saranno abitazione nuove, alle loro qualità estrinseche e intrinseche, quali caratteri di superficie, volume e distribuzione degli ambienti, esposizione e infine la qualità dei materiali e la funzionalità degli impianti tecnologici, in considerazione di quella che è la domanda del mercato immobiliare delle nuove costruzioni.

Pertanto tenuto conto che:

- Gli immobili da realizzare sui terreni edificabili oggetto di pignoramento sono destinati in parte a edifici uni o bifamiliari ed in parte a palazzine plurifamiliari;
- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio-Comune di Corciano indica nel 2° semestre 2022 per la zona E2 Suburbana/MANTIGNANA - CAPOCAVALLO - FRAZIONI MINORI propone:
 - per appartamenti in normale stato di conservazione prezzi di mercato da 850€/mq a 1200 €/mq;
 - per ville e villini in normale stato di conservazione prezzi di mercato da 860€/mq a 1200 €/mq;
- le quotazioni immobiliari dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona relativo al quarto trimestre 2022 indicano per edifici nuovi nel comune di Corciano in semiperiferia valori da 1200€/mq a 2200 €/mq;
- che sulla base dei "comparabili" raccolti appartamenti in edifici nuovi vengono posti in vendita con prezzi da 1600€/mq a 1800€/mq mentre le ville uni o bifamiliari con prezzi da 2000€/mq a 2200€/mq;
- che a marzo 2023 per gli immobili residenziali in vendita nel comune di Corciano sono stati richiesti in media € 1.351 al metro quadro, con



un aumento del 0,52% rispetto a Marzo 2022;

ritengo equo valutare il più congruo prezzo di mercato unitario di immobili simili a quelli che saranno ultimati pari a:

- **€/mq 2.000,00**, riferito alla superficie lorda commerciale per le ville uni o bifamiliari;
- **€/mq 1.600,00**, riferito alla superficie lorda commerciale per gli appartamenti.

Il comparto edificatorio C2 prevede una potenzialità edificatoria complessiva di **15'248mc** di cui **13'766mc** di pro [REDACTED] distribuita secondo lo stesso planivolumetrico del Piano Attuativo, in quanto sono da completare le opere di urbanizzazione primaria, consente di realizzare:

- N.11 villette uni o bifamiliari di due piani fuori terra con piano seminterrato ciascuna dotata di corte esclusiva;
- N.6 edifici plurifamiliari di due piani fuori terra con piano seminterrato al cui interno possono ricadere 30 appartamenti.

Da un'indagine di mercato effettuata nella zona, si è appurato che c'è una richiesta di villette uni o bifamiliari di 200 mq su due livelli con piano seminterrato adibito ad autorimessa e cantina, pertanto, sulla base dei parametri urbanistici vigenti nella zona possiamo realizzare **11** Villette uni o bifamiliari per un'altezza massima fissata dal PRG di 7,5 m.

Si ipotizza che ogni villetta unifamiliare di superficie utile coperta (SUC) pari a 200mq è formata da 2 elevazioni f.t. ed un piano seminterrato:

- Al piano seminterrato possiamo avere un box auto e una cantina;
- Al piano terra possiamo avere un open space che comprende cucina e soggiorno, un bagno, un ripostiglio, un porticato ed un giardino esclusivo;
- Al primo piano possiamo avere 3 camere da letto e due bagni con balconi.

Dato che nel ricavo sono comprese tutte le entità vendibili quindi anche i



locali accessori come autorimesse, cantine, porticati, balconi, corti esclusive è necessario incrementare la SUC; pertanto le ville di nuova realizzazione nei diversi lotti identificati nella tavola grafica N.6 –Variante al Piano attuativo del comparto C2 avranno una superficie commerciale complessiva pari a **2'726,5mq**:

NUMERO PROGRESSIVO	IDENTIFICAZIONE LOTTO EDIFICABILE	Tipologia edilizia	Volume edificabile (mc)	SUC (mq)	Superficie commerciale (mq)
1	1	ABITAZIONE UNI O BIFAMILIARE	600	200	265,0
2	2	ABITAZIONE UNI O BIFAMILIARE	548	183	246,2
3	3	ABITAZIONE UNI O BIFAMILIARE	600	200	262,0
4	4	ABITAZIONE UNI O BIFAMILIARE	600	200	265,4
5	5	ABITAZIONE UNI O BIFAMILIARE	600	200	262,7
6	6	ABITAZIONE UNI O BIFAMILIARE	600	200	266,5
7	9/PARTE	ABITAZIONE UNIFAMILIARE	318	106	143,4
8	10	ABITAZIONE UNI O BIFAMILIARE	600	200	262,9
9	11	ABITAZIONE UNI O BIFAMILIARE	600	200	264,4
10	12	ABITAZIONE UNI O BIFAMILIARE	600	200	263,6
11	13	ABITAZIONE UNI O BIFAMILIARE	500	167	224,4
	TOTALE		6166,00	2055,33	2726,56

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona si è rilevato che le villette nuove recentemente compravendute aventi caratteristiche medie simili a quelle precedentemente ipotizzate hanno un prezzo unitario di mercato pari a **2'000 €/mq** di superficie commerciale.

Valore complessivo dei prodotti ottenuti dalle villette

$$V_{mpt} = 2'726,56 \text{ mq} \times 2'000 \text{ €/mq} = \mathbf{5'453'120 \text{ €}}$$

In base a tale consistenza il più probabile incasso dalle vendite delle ville sarà pari a **5'453'120 €**.

Per quanto riguarda gli edifici plurifamiliari il prodotto ottenuto dalla trasformazione consiste in n.6 palazzine ognuna formata da 2 elevazioni con piano seminterrato per un'altezza massima fissata dal PRG di 8,5 m. Si ipotizza che ogni fabbricato ha forma rettangolare circondato da una corte



comune agli appartamenti e sarà costituito da un piano terra e primo piano adibiti a civile abitazione con altezza ciascuno di 3,00m.

In base alla volumetria realizzabile nei singoli lotti è possibile distinguere 4 tipologie edilizie:

TIPOLOGIA A (N. 2 edifici ciascuno costituito da n.4 appartamenti)

Volumetria realizzabile = 1.050 mc.

L'edificio sarà costituito da 2 piani fuori terra con 4 appartamenti, due per piano, con un'altezza di piano pari a m. 3,00 (comprensivo del solaio), un piano seminterrato di altezza m. 3,00 in cui saranno ricavati, per ogni unità immobiliare, un garage, una cantina ed un sottotetto adibito a soffitte alto cm 70 lato gronda e m. 2,45 lato più alto e presenterà un'altezza complessiva inferiore a quella massima consentita pari a 8,50m.

Il piano terra di ciascun edificio con esclusione di androne e vano scala si ipotizza sia costituito da n.2 appartamenti ciascuno di superficie lorda pari a **75 mq** dotato di box auto, soffitta e cantina.

Il piano primo con esclusione del vano scala si ipotizza che abbia n.2 appartamenti ciascuno di superficie lorda pari a **80 mq** dotato di box auto, soffitta, cantina e balconi.

TIPOLOGIA B (N. 2 edifici ciascuno costituito da n.6 appartamenti)

Volumetria realizzabile = 1.500 mc.

L'edificio sarà costituito da 2 piani fuori terra con 6 appartamenti, tre per piano, con un'altezza pari a m. 3,00 (comprensivo del solaio), un piano seminterrato di altezza m. 3,00 in cui saranno ricavati, per ogni unità immobiliare, un garage, una cantina ed un sottotetto adibito a soffitte alto cm 70 lato gronda e m. 2,45 lato più alto e presenterà un'altezza complessiva inferiore a quella massima consentita pari a 8,50m.

Il piano terra di ciascun edificio con esclusione di androne e vano scala si ipotizza sia costituito da n.3 appartamenti di superficie lorda pari a **70 mq** ciascuno dotato di box auto, soffitta e cantina.

Il piano primo con esclusione del vano scala si ipotizza sia costituito da n.3 appartamenti ciascuno di superficie lorda pari a **75 mq** dotato di box auto, soffitta, cantina e balconi.

TIPOLOGIA C (N. 1 edificio costituito da n.2 appartamenti)

Volumetria realizzabile = 500 mc.



L'edificio sarà costituito da 2 piani fuori terra con 2 appartamenti, uno per piano, con un'altezza pari a m. 3,00 (comprensivo del solaio), un piano seminterrato di altezza m. 3,00 in cui saranno ricavati, per ogni unità immobiliare, un garage, una cantina ed un sottotetto adibito a soffitte alto cm 70 lato gronda e m. 2,45 lato più alto e presenterà un'altezza complessiva inferiore a quella massima consentita pari a 8,50m.

Il piano terra di ciascun edificio con esclusione di androne e vano scala si ipotizza sia costituito da n.1 appartamento, di superficie lorda pari a **67 mq** dotato di box auto, soffitta e cantina.

Il piano primo con esclusione del vano scala si ipotizza sia costituito da n.1 appartamento di superficie lorda pari a **67 mq** dotato di box auto, soffitta, cantina e balconi.

TIPOLOGIA D (N. 1 edificio costituiti da n.8 appartamenti)

Volumetria realizzabile = 2000 mc.

L'edificio sarà costituito da 2 piani fuori terra con 4 appartamenti, uno per piano, con un'altezza pari a m. 3,00 (comprensivo del solaio), un piano seminterrato di altezza m. 3,00 in cui saranno ricavati, per ogni unità immobiliare, un garage ed una cantina ed un sottotetto adibito a soffitte alto cm 70 lato gronda e m. 2,45 lato più alto e presenterà un'altezza complessiva inferiore a quella massima consentita pari a 8,50m.

Il piano terra di ciascun edificio con esclusione di androne e vano scala si ipotizza sia costituito da n.4 appartamenti, di superficie lorda pari a **70 mq** dotato di box auto, soffitta e cantina.

Il piano primo con esclusione del vano scala si ipotizza sia costituito da n.4 appartamenti ciascuno di superficie pari a **75 mq** ciascuno dotato di box auto, soffitta, cantina e balconi.

Dato che nel ricavo sono comprese tutte le entità vendibili quindi anche i locali accessori degli appartamenti come box, cantine, porticati, balconi, quote di diritto su parti comuni è necessario incrementare la SUC; pertanto gli edifici plurifamiliari di nuova realizzazione nei diversi lotti identificati nella tavola grafica N.6 –Variante al Piano attuativo del comparto C2 avranno una superficie commerciale complessiva pari a **3'227,95 mq**:



NUMERO PROGRESSIVO	IDENTIFICAZIONE LOTTO EDIFICABILE	Tipologia edilizia	Volume edificabile (mc)	SUC (mq)	Superficie commerciale (mq)
12	14-15	EDIFICIO PLURIFAMILIARE	1050	350	442,0
13	16-17	EDIFICIO PLURIFAMILIARE	1500	500	636,3
14	18	EDIFICIO PLURIFAMILIARE	500	167	198,1
15	19-20	EDIFICIO PLURIFAMILIARE	1050	350	449,6
16	21-22	EDIFICIO PLURIFAMILIARE	1500	500	633,4
17	23-24-25	EDIFICIO PLURIFAMILIARE	2000	667	868,5
	TOTALE		7600,00	2533,33	3227,95

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona, si è evidenziato che appartamenti nuovi recentemente compravenduti aventi caratteristiche medie simili a quelli precedentemente ipotizzati hanno un prezzo unitario di mercato pari a **1600€/mq** di superficie commerciale.

Valore complessivo dei prodotti ottenuti dagli edifici plurifamiliari

$$V_{mpt} = 3'227,95 \text{ mq} \times 1'600 \text{ €/mq} = \mathbf{5'164'720 \text{ €}}$$

In base a tale consistenza il più probabile incasso dalle vendite delle unità immobiliari sarà pari a **€ 5'164'720**

In definitiva l'incasso complessivo dalle vendite delle villette e degli edifici plurifamiliari risulta pari a **10'617'840 euro**.

Determinazione dei costi da sostenere per eseguire le opere

I costi derivanti dall'esecuzione dell'intervento edilizio sono dati dalla somma di più fattori quali:

1. COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE (K1)

Per la quantificazione dei costi delle opere necessarie alla realizzazione delle nuove unità immobiliari si è proceduto ad una valutazione di tipo parametrico basata sull'esperienza professionale personale, su dati statistici provenienti da Banca Dati e/o Prezzari riconosciuti a livello nazionale e su una indagine condotta sui costi di costruzione locali. Il tutto ovviamente con riferimento:



a) alla tipologia edilizia che si pensa possa essere realizzata;
 b) ipotizzando materiali di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.) e dotazioni impiantistiche di qualità media in linea, a parere di chi scrive, con le richieste del mercato immobiliare per questa tipologia di immobili. Pertanto tenuto conto di quanto sopra ritengo equo valutare il più congruo costo di costruzione unitario a metro quadrato di SUC per immobili uni o bifamiliari pari a **1'600 €/mq** e per immobili plurifamiliari pari a **1'200 €/mq**.

Considerando che la superficie utile coperta (SUC) da realizzare è pari per le villette uni o bifamiliari a mq 2'055,33 mq mentre per gli edifici plurifamiliari a mq 2'533,33 il costo sostenuto complessivo risulta pari a:

$$\begin{aligned}
 K_{1\text{villette}} &= 2'055,33 \text{ mq} \times 1'600 \text{ €/mq} = 3'288'528 \text{ €} \\
 K_{1\text{plurifamiliari}} &= 2'533,33 \text{ mq} \times 1'200 \text{ €/mq} = \underline{3'039'996 \text{ €}} \\
 K_{\text{tot}} = K_{1\text{villette}} + K_{1\text{plurifamiliari}} &= \mathbf{6'328'524 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

I costi di costruzione sono incrementati del 2% per eventuali imprevisti ottenendo un importo totale pari a **6'455'095 €**.

2. COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE (K2) PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA COMPLETARE

Per la quantificazione dei costi delle opere necessarie al completamento delle opere di urbanizzazione primaria non è stato eseguito dal Comune un collaudo parziale delle opere realizzate dal quale è possibile desumere un importo relativo allo stato di avanzamento dei lavori. L'unico dato fornito dal Comune è quello relativo al computo metrico allegato al piano di lottizzazione che prevedeva un importo presunto dei lavori alla data del 20/02/2009 pari a **551'146,96 €** comprensivo dei costi delle opere fuori comparto.



Pertanto sentito l'Ufficio Urbanistica del comune di Corciano e in base al sopralluogo effettuato, lo Scrivente ha accertato che i costi necessari per il completamento della viabilità, dei parcheggi pubblici, delle sistemazioni delle aree verdi, degli impianti tecnologici e delle opere fuori comparto che riguardano la strada prevista da PRG di accesso alla lottizzazione a carico del soggetto proponente il nuovo Piano Attuativo rapportati alla volumetria realizzabile nei terreni oggetto di pignoramento ammontano a **270'842 euro**.

3. COSTI PER ONERI CONCESSORI (K3)

Per la quantificazione di questo fattore si è fatto riferimento alle tariffe comunali vigenti in base alla D.G.C. N.176 del 28/11/2022 e alla potenzialità edificatoria, ovvero alla superficie utile coperta (SUC) da realizzare, come segue:

- ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ai sensi dell'art.38 del Regolamento Regionale N.2/2015:

1. L'incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta di edifici residenziali e per servizi, riferita alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3, comma 1 è determinata dal comune considerando i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione di uno o più insediamenti residenziali e per servizi tipo, aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, insediative e ambientali ricorrenti nel territorio comunale, applicando il prezzario regionale in vigore.

2. Il comune può stabilire, anche per determinati ambiti territoriali, una percentuale aggiuntiva dell'incidenza economica di cui al comma 1, per l'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi o per le necessità previste dal PRG, dal piano attuativo o da piani di settore. La percentuale aggiuntiva non può superare la misura del venti per cento.



Ai sensi della Deliberazione della Giunta Comunale n. 176 del 28-11-2022 del comune di Corciano in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri tabellari, è comunque dovuta all'amministrazione comunale la quota di urbanizzazione primaria per l'adeguamento delle infrastrutture generali, nella misura del 13% dell'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione primaria pari a €. 45,22/mq di SUC.

Nel nostro caso per il nuovo Piano di Lottizzazione e relativa convenzione che prevede l'esecuzione diretta da parte del soggetto attuatore delle opere di completamento di urbanizzazione primaria è comunque dovuta all'amministrazione comunale una quota di urbanizzazione primaria per l'adeguamento delle infrastrutture generali pari a **26'975 euro**.

- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'incidenza economica complessiva delle opere di urbanizzazione secondaria in base alla Tabella A della D.G.C. N.176 del 28/11/2022 è pari a €. 39,42/mq di SUC per un ammontare complessivo pari a **180'885 euro**.

- CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

A norma dell'art. 45 del R.R. n° 2/2015 il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici residenziali o di ampliamento di quelli esistenti, riferito al mq. di s.u.c. di cui all'art. 132 della L.R. 1/2015, tenuto conto delle variazioni ISTAT di cui al terzo comma dello stesso articolo, è determinato in misura pari a € 395,44 /mq di SUC. Pertanto il relativo calcolo dell'incidenza del contributo dovrà essere effettuato secondo le tabelle di calcolo fornite dall'Ente dopo aver presentato il progetto definitivo dei singoli edifici. In questo caso sentito l'ufficio Edilizia del Comune di Corciano l'incidenza economica del contributo sul costo di costruzione si può assumere pari all'8% del costo unitario di costruzione ossia € 31,64 /mq di SUC per un ammontare complessivo pari a € **145'163**.

Il totale degli oneri concessori da versare al Comune prima del rilascio dei



titoli abilitativi risulta pari a **353'023 euro**.

4. COSTI PER SPESE TECNICHE PROFESSIONALI (K4):

I costi in esame comprensivi di progetto e direzione lavori architettonico, progetto e direzione lavori opere strutturali, sicurezza sui cantieri (CSP/CSE) e progetto impianti, pratiche per catasto, contabilità, ecc. sono stati calcolati come percentuale del 10% da applicarsi sul costo diretto di costruzione e di completamento delle OUP pari a € **6'725'937** per un importo di **672'594 euro**.

5. SPESE GENERALI (K5):

Le spese generali sono i costi sostenuti in maniera indiretta, non riconducibili alla lavorazione ed al cantiere quantificabili mediamente con una percentuale fissa pari al 2% dei costi totali sostenuti pari a **7'751'554 euro**. Tra le spese generali rientrano le seguenti voci: gestione amministrativa e organizzativa, rilievi, tracciati e verifiche, occupazioni temporanee e custodia, ecc.. Nel nostro caso ammontano a **155'031 euro**.

6. ONERI FINANZIARI (K6)

I costi per interessi finanziari, da corrispondere all'istituto di credito calcolati con riferimento al numero "n" di anni in cui si protrae il debito, ovvero agli anni compresi dal momento in cui viene avviata l'operazione immobiliare al momento in cui questa viene conclusa (vendita dell'ultima U.I. realizzata) vengono assunti in percentuale pari al 2,5% sull'importo totale dei costi sostenuti comprese le spese generali, pertanto ammontano a **197'664 euro**.

7. UTILE DELL'INVESTITORE (K7)

Tale costo, per fare in modo che un operatore immobiliare medio possa garantirsi un utile in linea con le aspettative per questo tipo di investimenti, si assume pari al 15% del valore di mercato a edifici ultimati per un importo pari a **1'592'676 euro**.



8. COSTO DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE (K8)

Tale costo si assume pari al 3% del valore di mercato a edifici ultimati per un importo pari a **318'535 euro**.

In sintesi risulta che il totale dei costi diretti e indiretti di costruzione ammonta ad **euro 10'015'460** a fronte di un valore a edifici ultimati pari ad euro **10'617'840**, pertanto il valore di mercato del comparto edificabile risulta pari a **602'380 euro**.

Il valore individuato andrà attualizzato alla data odierna, poiché la condizione sopra esposta potrà avverarsi al completamento dell'operazione immobiliare che, secondo lo Scrivente, potrà compiersi nell'arco di 4 anni pertanto attualizzando il valore di mercato stimato applicando un tasso annuo di anticipazione pari al 3,5% e un tempo necessario al completamento dell'operazione immobiliare pari a 4 anni si ottiene un probabile valore di mercato per un'area potenzialmente edificabile che si prevede possa essere edificata entro 4 anni pari a **524'939 euro** con un incidenza media al mc pari a circa € **40,00/mc** in linea con i valori di mercato.

4a) VALUTAZIONE TERRENI NON EDIFICABILI

La stima dei terreni non edificabili è stata condotta secondo l'aspetto economico del valore complementare poiché questi ultimi sono attraversati dalla strada prevista dal PRG di raccordo alla lottizzazione, dunque trattandosi di esproprio parziale il più probabile valore di mercato dei terreni è stato calcolato per differenza fra il valore del bene prima dell'espropriazione e quello che rimane dopo oppure come somma tra il valore della striscia di terreno espropriata e il deprezzamento della parte residua. Nel nostro caso i terreni distinti al fg.10 p.lle 794-796-797 di 1'771mq sono attraversati dalla strada di raccordo di larghezza 6,50m che occupa una superficie di **1'217mq** dividendo i terreni in una parte residua di superficie complessiva pari a **554mq** che costituisce di fatto fascia di



rispetto stradale.

Lo Scrivente nella determinazione del **prezzo unitario** da applicare ai terreni agricoli in oggetto ha tenuto conto della:

- destinazione d'uso colturale dei terreni;
- variazione di redditività pari a circa il 20% tra una classe catastale e la successiva;
- presenza degli ulivi;
- morfologia, giacitura ed esposizione;
- stato di manutenzione e conservazione.

Pertanto sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite, dei Valori Agricoli Medi pubblicati sul Supplemento ordinario n.8 al B.U.R. del 13/02/2019 della Regione Umbria, di tutte le variabili intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto oltre quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare, utilizzando coefficienti correttivi in presenza di adeguamenti e correzioni di stima in considerazione delle condizioni di uso e manutenzione, si sono potuti determinare i seguenti prezzi medi unitari e successivi totali per i terreni agricoli facenti parte del lotto:

N.	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Superficie				Superficie oggetto di esproprio	Superficie residua terreno dopo l'esproprio	Prezzo unitario	Valore striscia di terreno espropriato	Deprezzamento superficie residua del terreno dopo l'esproprio	Prezzo totale
						ha	a	ca	ha						
1	10	794	Seminativo arborato	2	0	5	45	0,0545	545	415	130	2,20	913,00 €	57,20 €	970,20 €
2	10	796	Seminativo arborato	3	0	11	40	0,114	1140	751	389	2,00	1.502,00 €	155,60 €	1.657,60 €
3	10	797	Seminativo arborato	3	0	0	86	0,0086	86	51	35	2,00	102,00 €	14,00 €	116,00 €
								0,1771	1771	1217	554		2.517,00 €	226,80 €	€ 2.743,80

4c) VALUTAZIONE LOTTO N.2

In conclusione per il lotto N.2 costituito da terreni edificabili e non è possibile determinare il seguente valore da porre a base d'asta pari a **euro 498'555,00:**



Valore di mercato attualizzato aree edificabili				524.939,00 €
Valore di mercato terreni agricoli				2.743,80 €
			TOTALE	527.682,80 €
	RIDUZIONE DEL VALORE DEL 5% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI SU	€	527.682,80	26.384,14 €
			VALORE DEL LOTTO N.2	498.554,86 €
			ARROTONDAMENTO	0,14 €
			VALORE DEL LOTTO N.2 DA PORRE A BASE D'ASTA	498.555,00 €

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

5) FORMAZIONE DEL LOTTO N.2

Premesso che il **LOTTO N.1** facente parte della stessa procedura è quello che comprende il complesso immobiliare turistico-ricettivo aggiudicato in data 21/03/2023 con decreto di trasferimento immobili per la descrizione del **LOTTO N.2** si rimanda al Bando di Vendita che qui di seguito si riproduce:

LOTTO N. 2

Quota di Proprietà per 1/1 spettante alla ditta [REDACTED] di un complesso immobiliare costituito da terreni ubicati nel comune di Corchiano Loc. Capocavallo, esteso su un'area di complessivi **29'941mq corrispondenti a **Ha 02.99.10 (2 ettari, 99 are e 41 centiare)** distinti al Catasto Terreni al **fg. 10 p.lle 1011-1012-1013-1072-1074-1076-1078-136-137-184-794-796-797.****

L'area oggetto di pignoramento immobiliare è situata su un versante collinare con piante di ulivi e querce tra la sommità del rilievo dove sorge il caseggiato "Il Poggio" ed il fondovalle dove scorre il Rio Oscano. I terreni oggetto di pignoramento sono posti nella frazione di "Capocavallo", una zona semiperiferica della piccola cittadina di Corchiano il cui centro è posto a circa km 5. La zona si presenta come un piccolo agglomerato urbano della campagna perugina con destinazione per lo più residenziale, caratterizzata da edifici uni o bifamiliari, con epoca di costruzione comunque recente. La dotazione di servizi pubblici e di servizi in genere (negozi, uffici pubblici, scuole, mezzi di trasporto pubblici, ecc.) è da ritenersi sufficiente almeno considerando le immediate vicinanze. La viabilità della zona è caratterizzata da uno scarso traffico veicolare, essendo l'area in oggetto piuttosto arretrata rispetto ai due assi viari della SS 728 che collega Magione ad Umbertide e della S.P. di colle Umberto SP170.

La maggior parte dei terreni oggetto di pignoramento ricadevano all'interno del perimetro del Piano Attuativo di Iniziativa Privata a scopi residenziali comparto C2 in loc. Capocavallo di Corchiano presentato dalla [REDACTED]



approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°17 in data 26/02/2009. Tale piano ad oggi risulta scaduto e non completamente attuato; infatti le opere di urbanizzazione devono essere completate e risultano prive di collaudo parziale da parte del Comune. Pertanto sarà necessario ripresentare da parte del potenziale acquirente e dei proprietari dei terreni che ricadono all'interno del comparto C2, una nuova proposta di piano attuativo che deve prevedere il completamento della sistemazione complessiva dell'area perimetrata dal PRG, in maniera da consentirne la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici, nonché di assetti viari. Questo nuovo piano deve essere attuato con convenzione urbanistica nella quale sono stabiliti gli oneri a carico dei privati, nonché forme, termini e modalità per il completamento delle opere infrastrutturali. Dunque dato che sono decorsi i termini di validità del piano attuativo quest'ultimo è decaduto automaticamente per la parte non attuata, rimanendo ferma la possibilità di realizzare gli interventi edilizi, condizionatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione relative, con l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso. In conclusione con la presentazione e approvazione di un nuovo piano attuativo sarà possibile completare le opere di urbanizzazione e procedere all'edificazione dei terreni.

Inoltre sarà necessaria una nuova deliberazione comunale di approvazione del nuovo piano attuativo che costituisce titolo abilitativo e autorizzazione paesaggistica per la realizzazione degli allacci ed il completamento delle opere di urbanizzazione previste, compresi gli elementi di arredo urbano e il sistema del verde, purché sia stata stipulata apposita convenzione. Attualmente in base al sopralluogo effettuato in data 11/07/2022 per accertare lo stato dei luoghi è stato riscontrato dallo Scrivente che il soggetto attuatore del Piano ha realizzato quasi completamente:

- la viabilità interna al comparto in particolare cassonetto stradale, massicciata e cordoncini in cls prefabbricati ma non sono stati realizzati marciapiedi, bynder, tappetino d'usura e segnaletica stradale;
- la dorsale principale degli impianti tecnologici contenuti nell'area di sedime della viabilità esistente costituiti da fognature, metanodotto, acquedotto, rete elettrica e telefonica.

Infine non sono stati ancora realizzati verde pubblico, parcheggi pubblici, pali della pubblica illuminazione e area cassonetti rifiuti.

Invece per quanto riguarda lo stato dell'arte delle opere fuori comparto previste dalla convenzione risulta che:

- a) deve essere completata la strada di accesso parallela al fosso da via Copernico fino al comparto;
- b) non è stata realizzata una regolamentazione dell'incrocio tra le strade esistenti e le nuove in progetto;
- c) è stata completata ad opera del Comune l'allargamento e la sistemazione della esistente strada di collegamento con la Strada Provinciale di Colle Umberto limitatamente al tratto non bitumato.

Lo Scrivente per procedere alla stima dei terreni edificabili ed in previsione di una nuova proposta di Piano Attuativo che non apporti modifiche al PRG – Parte Operativa in termini di perimetrazioni e viabilità all'interno dell'area interessata dal piano e di volumetrie, superfici, destinazioni d'uso e



dotazioni territoriali e funzionali minime che incidono sul dimensionamento complessivo dell'area interessata, ha ritenuto utile far riferimento alla Variante approvata del Piano Attuativo del Comparto C2 con deliberazione del Consiglio Comunale n°17 in data 26/02/2009 le cui prescrizioni sono quelle indicate nelle NTA del Piano Regolatore Generale, parte operativa vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62/2022, che classifica parte dei terreni pignorati ricadenti all'interno della zona C2. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa vigente - prescrive per il comparto C2 i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- densità edilizia di 0.5 mc/mq;
- tipologie uni e bifamiliari a monte del comparto individuata con la lettera a);
- tipologie plurifamiliari per la restante parte individuata con la lettera b);
- altezza massima : 7.50 m per le tipologie uni e bifamiliari; 8,50 per le tipologie plurifamiliari;
- Devono essere salvaguardate le alberature presenti sui cigliani.
- L'accesso al comparto dovrà avvenire mediante nuova viabilità a carico dei proponenti il piano e individuata a sud del medesimo e in prossimità del tracciato della diramazione della strada vicinale dei Comparati.

Il comparto C2 presenta una superficie territoriale pari a **30'497mq** di cui circa il 92% risulta di proprietà dell'esecutato pari a **28'170mq**. La quota parte di superficie intestata [REDACTED] comprende sia i lotti edificabili che le opere di urbanizzazione primaria come strade, marciapiedi, parcheggi e verde pubblico, ecc.. Con successivo piano particellare di esproprio tali aree di interesse pubblico saranno cedute al Comune. Il completamento delle opere di urbanizzazione primaria del comparto e la successiva edificazione dei vari lotti, dovranno essere quindi realizzate ed eseguite in conformità alla disciplina urbanistica del PRG vigente dettata da un nuovo strumento attuativo da proporre al Comune.

In base al progetto planovolumetrico della Variante approvata del Piano Attuativo del Comparto C2 il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da due zone:

- **Zona N.1** costituita da n. 17 lotti di terreno edificabili della superficie catastale complessiva di 2ha 81a 70ca (mq 28'170), con accesso diretto da una strada posta a valle prevista dal PRG che attraversa le particelle 794-796-797 anch'esse oggetto di pignoramento, attualmente incolta e con giacitura collinare, sedime delle future costruzioni residenziali, identificata dal Piano Regolatore Generale, parte operativa vigente - adeguamento alla L.R. 1/2015 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62/2022 come comparto C2 in loc. Capocavallo all'interno del quale ricadono le particelle **1011-1072-1074-1076-1078-136-137-184** ed in parte quelle **1012-1013**;
- **Zona N.2** costituita da N.3 terreni non edificabili attraversati da una strada prevista dal PRG e posti a sud della lottizzazione di superficie catastale complessiva pari a 17a 71ca (mq 1'771,00); i terreni si presentano con giacitura pianeggiante e con destinazione a strada prevista dal PRG, ad area agricola urbana e a fasce di rispetto stradale costituita dalle particelle **794-796-797**.



La zona N.1 è raggiungibile da una strada vicinale esistente da completare prevista dal PRG collegata con via Niccolò Copernico ed è attraversata da una strada di lottizzazione dalla quale si diramano strade secondarie necessarie per l'accesso agli edifici che saranno costruiti. Tutti i terreni che si trovano in un mediocre stato di manutenzione e conservazione sono ubicati da un punto di vista morfologico all'interno di un'area di tipo collinare caratterizzata dalla presenza di alberi di alto fusto ed ulivi sparsi e sono privi di recinzione. Alla data del sopralluogo i terreni presentano destinazioni d'uso edificatorio, infatti sono presenti opere di urbanizzazione primaria in corso di completamento costituite dalla viabilità stradale principale e secondaria e dalla dorsale principale relativa agli impianti tecnologici delle utenze.

In base alla ripartizione dei volumi sui lotti edificabili indicati nel Piano Attuativo si fa presente che:

1. Ciascun lotto edificabile che ricade all'interno del comparto C2 riportato nel Piano Attuativo di Iniziativa Privata approvato con D.C.C. n.17 del 27/02/2009 non ha una precisa identificazione catastale, dunque sarà necessario un frazionamento per la sua identificazione;
2. Il lotto edificabile n.9 del comparto C2 ricade in parte sulla particella 1078 di proprietà dell'esecutato ed in parte sulla particella 931 di [redacted] quindi non oggetto di pignoramento, pertanto è necessario procedere ad una operazione di frazionamento in modo tale da suddividere le particelle 1078 e 931 secondo il perimetro del piano attuativo.

I terreni edificabili sono ubicati nella frazione Capocavallo, in contesto parzialmente urbanizzato, circondato da edilizia principalmente residenziale, con la possibilità di realizzare ben **13'766mc** di fabbricati ad uso residenziale. Inserito nel comparto C2 del piano regolatore del Comune di Corciano, la zona prevede la possibilità di costruire **4'588,67 mq** di SUC, pertanto si presta per la realizzazione di più tipologie abitative come ville mono o bifamiliari e palazzine plurifamiliari. Il comparto ha una buona esposizione solare, è circondato da un'edilizia costituita da case unifamiliari ed ha una bella vista sulla natura circostante; la lottizzazione è situata in zona strategica, infatti nelle vicinanze, a pochissimi chilometri, troviamo il lago Trasimeno, le frazioni di Mantignana, Colle Umberto e i comuni di Corciano e Perugia.

La **zona N.2** è raggiungibile da una strada esistente sterrata collegata con via Niccolò Copernico. I terreni si trovano in un mediocre stato di manutenzione e conservazione sono ubicati da un punto di vista morfologico all'interno di un'area di tipo pianeggiante a valle dei lotti edificabili facenti parte del piano di lottizzazione e sono privi di recinzione. Alla data del sopralluogo i terreni presentano destinazioni d'uso a seminativo arborato con la presenza di ulivi. La superficie dei terreni con destinazione agricola, limitrofi all'ambito costituito dal comparto di lottizzazione, è pari a **17a 71ca (Mq 1771)**. I terreni distinti al **fg.10 p.lla 794-796-797** posti a sud a confine con un fosso sono stati oggetto di esproprio per il passaggio di una strada prevista dal PRG di raccordo alla lottizzazione.

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corciano, l'identificazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione;



OVEST
Fg.10 P.Ila 1072
salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 21/09/2010 Pratica n. PG0306640
Part. Orig: 200;752 Part. derivata 1012

3. Foglio 10 particella 1013 (ex 200-752), seminativo arborato, classe 1,
di ca 61, R.D. Euro 0,33, R.A. Euro 0,32.

Intestatario

[REDACTED] in sede in PERUGIA-Diritto di proprietà per 1/1.

Confinanti

NORD
Fg.10 P.Ila 1012
SUD
Fg.10 P.Ila399-309
EST
Fg.10 P.Ila 805-1146
OVEST
Fg.10 P.Ila 1011
salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 21/09/2010 Pratica n. PG0306640
Part. Orig: 200;752 Part. derivata 1013

4. Foglio 10 particella 1072; (ex 122-123-930-1010), seminativo arborato,
classe 1, di are 19 ca 90, R.D. Euro 10,79, R.A. Euro 10,28.

Intestatario

[REDACTED] to di proprietà per 1/1.

Confinanti

NORD
Fg.10 P.Ila 1073-1078
SUD
Fg.10 P.Ila 1011
EST
Fg.10 P.Ila 1012
OVEST
Fg.10 P.Ila 1076
salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255
Part. Orig: 122,123,930,1010 Part. derivata 1072

5. Foglio 10 particella 1074 (ex 122,123,930,1010), seminativo arborato,
classe 3, ai are 34 ca 43, R.D. Euro 9,78 R.A. Euro 12,45

Intestatario

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/1.

Confinanti

NORD
Fg.10 P.Ila 1075-1078



SUD
Fg.10 P.IIa 184
EST
Fg.10 P.IIa 1076
OVEST
Fg.10 P.IIa 1030
salvo se altri.
FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255
Part. Orig: 122,123,930,1010 Part. derivata 1074

6. Foglio 10 particella 1076 (ex 122,123,930,1010), seminativo arborato, classe 3, di are 61 ca 11, R.D. Euro 17,36, R.A. Euro 22,09.

Intestatario

[REDACTED] in PERUGIA-Diritto di proprietà per 1/1.

Confinanti

NORD
Fg.10 P.IIa 1077
SUD
Fg.10 P.IIa 136-137
EST
Fg.10 P.IIa 1073-1072-1011-398-125
OVEST
Fg.10 P.IIa 1074-1075
salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255
Part. Orig: 122,123,930,1010 Part. derivata 1076

7. Foglio 10 particella 1078 (ex 122,123,930,1010), seminativo arborato, classe 1, di are 31 ca 94, R.D. Euro 17,32, R.A. Euro 16,50.

Intestatario

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/1.

Confinanti

NORD
Fg.10 P.IIa 799
SUD
Fg.10 P.IIa 1074-1075-1077-1073-1072-1012
EST
Fg.10 P.IIa 1130
OVEST
Fg.10 P.IIa 931
salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 20/02/2013 Pratica n. PG0034255
Part. Orig: 122,123,930,1010 Part. derivata 1078

8. Foglio 10 particella 136; seminativo arborato, classe 3, di are 44 ca 40, R.D. Euro 12,61, R.A. Euro 16,05.

Intestatario

[REDACTED] sede in PERUGIA-Diritto di proprietà per 1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.IIa 125-1076

SUD

Fg.10 P.IIa 793-1117

EST

Fg.10 P.IIa 851-204-1117

OVEST

Fg.10 P.IIa 137

salvo se altri.

9. Foglio 10 particella 137; seminativo arborato, Classe 3, di are 41 ca 30,
R.D. Euro 11,73, R.A. Euro 14,93.

Intestataria

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.IIa 184-1076

SUD

Fg.10 P.IIa 795-796

EST

Fg.10 P.IIa 136

OVEST

Fg.10 P.IIa 1030

salvo se altri.

10. Foglio 10 particella 184; seminativo arborato, classe 3, di Are 2 Ca 50,
R.D. Euro 0,71, R.A. Euro 0,90.

Intestataria

[REDACTED] di proprietà per 1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.IIa 1074

SUD

Fg.10 P.IIa 137

EST

Fg.10 P.IIa 1076-137

OVEST

Fg.10 P.IIa 1030

salvo se altri.

11. Foglio 10 particella 794; (ex 138-139), seminativo arborato, classe
2, di Are 5 Ca 45, R.D. Euro 2,25, R.A. Euro 2,53.

Intestataria

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/1.

Confinanti

NORD

Fg.10 P.IIa 793

SUD

Strada di lottizzazione



EST
Fg.10 P.Ila 1116-1117
OVEST
Fg.10 P.Ila 796
salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 09/02/2004 Pratica n. PG0030961
Part. Orig: 138,139 Part. derivata 794

12. Foglio 10 particella 796; (ex 138-139), seminativo arborato, classe 3, di Are 11 Ca 40, R.D. Euro 3,24, R.A. Euro 4,12.

Intestatario

[REDACTED] o di proprietà per 1/1.

Confinanti

NORD
Fg.10 P.Ila 795
SUD
Strada di lottizzazione
EST
Fg.10 P.Ila 794
OVEST
Fg.10 P.Ila 1027-1030
salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 09/02/2004 Pratica n. PG0030961
Part. Orig: 138,139 Part. derivata 796

13. Foglio 10 particella 797; (ex 138,139), seminativo arborato, classe 3, di Ca 86, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,31.

Intestatario

[REDACTED] iritto di proprietà per 1/1.

Confinanti

NORD
Fg.10 P.Ila 795
SUD
Fg.10 P.Ila 796
EST
Fg.10 P.Ila 796
OVEST
Fg.10 P.Ila 796
salvo se altri.

FRAZIONAMENTO del 09/02/2004 Pratica n. PG0030961
Part. Orig: 138,139 Part. derivata 797

Si è ritenuto utile e necessario riportare i frazionamenti catastali che hanno generato le attuali particelle identificative dei terreni pignorati, precisando comunque che tutte le variazioni sono avvenute in data antecedente la notifica dell'atto di pignoramento. I lotti edificabili di proprietà della parte eseguita indicati negli elaborati progettuali costituenti il Piano di



Attuazione di Iniziativa Privata comparto C2 non risultano conformi per forma e dimensioni alle particelle catastali pignorate e pertanto sarà necessaria un'operazione di frazionamento in sede di nuovo piano attuativo. Per verificare la conformità tra lo stato attuale dei terreni e le mappe catastali è necessario un rilievo topografico allo scopo di riconfinare i terreni pignorati e determinare la consistenza di ogni singola particella. Inoltre si fa presente che il confine tra le due particelle n. 931 di proprietà [REDACTED] 1078 di proprietà dell'esecutato divide in due parti il lotto edificabile n.9 previsto dal Piano attuativo approvato con D.C.C. n.17 del 26/02/2009, pertanto nella proposta del nuovo Piano attuativo sarà necessario eseguire un'operazione di frazionamento delle p.lle 931 e 1078 perché il lotto edificabile n.9 ricade su entrambe in modo tale da costituire due lotti distinti e separati appartenenti a intestatari diversi.

E' stato accertato dal sottoscritto, in base al sopralluogo effettuato in data 11/07/2022, che i terreni oggetto della presente procedura di esecuzione ubicati in Loc. Capocavallo - Corciano risultano liberi da cose e non occupati da nessuna persona fisica o giuridica.

Al prezzo base di €. 498'555,00

(quattrocentonovantottomilacinquecentocinquantacinqueeuro/00)

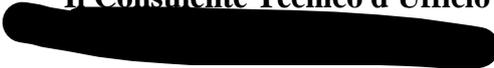


Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia li, 15/04/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



ALLEGATI

1. **Allegato 1:** Comunicazione di inizio operazioni peritali con sopralluogo e ricevute di consegna alle parti.
2. **Allegato 2:** Verbale di sopralluogo.
3. **Allegato 3:** Mappa censuaria e Visure catastali Terreni.
4. **Allegato 4:** Piano attuativo di iniziativa privata approvato con D.C.C. n.17 del 26/02/2009.
5. **Allegato 5:** Documentazione fotografica.
6. **Allegato 6:** Atti di provenienza degli immobili pignorati.
7. **Allegato 7:** Visure ipocatastali aggiornate.
8. **Allegato 8:** Certificato di destinazione urbanistica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

[Redacted signature]

