

# TRIBUNALE DI SPOLETO

**Giudice: Dott. Alberto CAPPELLINI**

## RELAZIONE

**Esecuzione Immobiliare**

**R.G. 41/2023**

[REDACTED] / [REDACTED]

CTU

**Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE**

**Agronomo**

Tel. 0743/47177 329/2985679

V.le Trento e Trieste n° 107 - 06049 Spoleto (PG)

**bonifazicarlo@libero.it**

**c.bonifazi\_meffe@epap.conaspec.it**



# TRIBUNALE DI SPOLETO

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nella**

**Esecuzione immobiliare promossa da:**

██████████ - ██████████ )

contro

██████████

## **PREMESSA**

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto CAPPELLINI, con provvedimento del 19/05/2023, ha disposto la nomina del sottoscritto Dott. Carlo BONIFAZI MEFPE, agronomo, in qualità di Esperto.

Accettato l'incarico e, prestato giuramento di rito, allo scrivente venivano posti i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex all'art. 567 c.p.c., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
2. provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca , ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriormente al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
3. predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, atti di asservimento urbanistici e cessioni



di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.);

4. accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

5. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7. descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno); caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizione di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.);

8. verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particella insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

9. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile non consentono la sua univoca identificazione;



b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

**10. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;**

**11. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;**

**12. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato o meno sanato o sia sanabile ed dei relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati**

**13. accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato sia occupato da terzi in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso scadenza per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando le ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;**

**14. alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui sia stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile**





nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

**15.** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

**16.** precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

**17.** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta, villetta, ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano comuni indichi le spese necessarie per la loro separazione;

**18.** determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica -presumibilmente 28 anni- ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfetario (indicativamente del 15-20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari



sulla base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

**19. se l'immobile è pignorato solo pro-quota:**

dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

**20.** nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

**21.** nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

Per il deposito della relazione scritta venivano concessi 150 giorni dal conferimento dell'incarico. Detta scadenza è stata successivamente proroga di 90 gg a seguito della richiesta fatta al sottoscritto per la formazione dei lotti e l'effettuazione di operazioni catastali, laddove necessarie, per agevolare gli accessi ai singoli lotti. La suddetta è stata autorizzata dal G.E. dott. Alberto Cappellini con decreto del 27/12/2023.

## **VERIFICHE PRELIMINARI**

Il sottoscritto, dopo aver esaminato tutti gli atti di causa, ha preso atto che il pignoramento colpisce numerosi fabbricati e terreni e pertanto ha ritenuto opportuno contattare preventivamente la [REDACTED] per una verifica sommaria



dei beni allo scopo di svolgere le successive operazioni nella maniera più rapida e razionale possibile. La visita è avvenuta il giorno 17/10/2023, all'orario concordato, alla presenza della signora [REDACTED] (legale rappresentante della [REDACTED]) che ha permesso al sottoscritto di visionare, in maniera generica la natura, la tipologia e l'ubicazione dei beni per cui è causa. Il sottoscritto si è riservato di concludere le verifiche urbanistiche presso il comune di Collazzone e di compiere i nuovi sopralluoghi tramite convocazione scritta, estesa anche all'IVG Umbria.

Il successivo accesso è avvenuto il giorno 16/11/2023, dopo aver convocato le parti, compreso l'I.V.G. Umbria, con pec del 10/11/2023. Nell'occasione ha incontrato nuovamente la sig.ra [REDACTED] che ha permesso al sottoscritto di individuare esattamente tutti gli immobili oggetto di causa, effettuare i dovuti riscontri, eseguire tutte le misurazione dei locali, identificare i confini, gli accessi dei fabbricati e scattare le relative foto. Alle operazioni non era presente il rappresentante dell'IVG che, tuttavia, aveva comunicato preventivamente l'impossibilità di partecipare. Si è reso infine necessario un ulteriore sopralluogo, svoltosi il giorno 14/12/2023, allo scopo di verificare con precisione i fabbricati rurali insistenti su alcune particelle di terreno, gli accessi alla proprietà pignorata, le strade attualmente praticabili e quelle non più percorribili.

Sulla base di queste verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si procede di seguito alla risposta dei quesiti.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **1. Completezza della documentazione.**

La documentazione agli atti è stata ritenuta completa ai sensi dell'art. 567 del c.p.c, per cui non si è proceduto ad effettuare alcuna segnalazione;

### **2. Planimetrie catastali e titoli provenienza**

A) per quanto riguarda le planimetrie catastali e le planimetrie allegate agli ultimi progetti approvati, si è proceduto a richiederne copia rispettivamente all'agenzia del Territorio di Spoleto e all'Ufficio Urbanistica del comune di Collazzone (PG);



B) per quanto riguarda le unità immobiliari, secondo le attuali risultanze catastali, si riferisce che sono poste in loc. Varie nel comune di Collazzone, e sono censite al catasto del suddetto comune come segue:

#### Catasto Terreni

- foglio 28, particelle nn. 50, 52, 53, 54, 56 - natura terreni
- foglio 28 particella 51, ente urbano di mq. 3.410;
- foglio 31, particella 125 - natura terreni;
- foglio 33 particelle nn. 7, 8, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 28, 30, 610, 611, 613, 614, 615, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624 e 625 – natura terreni;
- foglio 34 particelle nn. 5, 6, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 69, 96, 97, 98, 99.100, 101, 102, 103, 107, 111 - natura terreni;
- foglio 35 particelle nn. 16 e 17 - natura terreni;
- foglio 33 particella 713 di are 18.18, derivante dalla soppressione del foglio 33 particelle 13 e 612;
- foglio 33, particella 715 di Ha 2.83.12, derivante dalla soppressione del foglio 33 particelle 13 e 612;
- foglio 33, particella 709, che comprende le particella 711 (ex particella 616), 714 (ex particella 13) e 716 (ex particella 612);
- foglio 33, particella 710 di are 52.56, derivante dalla soppressione del foglio 33 particella 616;
- foglio 33, particella 712 di are 00.17, derivante dalla soppressione del foglio 33 particella 616;
- foglio 33, particella 708 di Ha.2.76.30, derivante dalla soppressione del foglio 33 particella 660;
- foglio 34, particella 24 - natura ente urbano;
- foglio 33 particella 661 -natura ente urbano, località Vocabolo Terraio;



### Catasto Fabbricati

- foglio 34 particella 24 sub 4, natura A/7, 16 vani, loc. Vocabolo Colle della Mandola, piano 1ST1;
- foglio 34 particella 24 sub 3, natura C/2, 53 mq, loc. Vocabolo Colle della Mandola, piano T;
- foglio 34 particella 24 sub 2, natura C/6, 70 mq, loc. Vocabolo Colle della Mandola, piano T;
- foglio 34 particella 24 sub 1, natura C/O, loc. Vocabolo Colle della Mandola, bene comune non censibile;
- foglio 28 particella 51 sub 2, natura C/6, 38 mq, loc. Vocabolo Terraio;
- foglio 28 particella 51 sub 3, natura C/6, 87 mq, loc. Vocabolo Terraio;
- foglio 33 particella 661, natura C/6, 355 mq, loc. Vocabolo Terraio;
- foglio 33 particella 709, natura D/10, Strada della Mandola snc, piano S1-T;

Per quanto riguarda il titolo di provenienza dei beni al debitore si riferisce che gli immobili, di cui sopra sono pervenuti come segue:

- alla data del 17 marzo 2023, data di trascrizione del pignoramento, la [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] risulta proprietaria per la quota pari ad 1/1 di proprietà, con atto di compravendita a rogito del Notaio Biavati Mario del 29 marzo 2011, Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - in data 30 marzo 2011 ai NN. [REDACTED] di formalità dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- al signor [REDACTED] quanto alienato, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:
  - relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 33 particelle 19, 22, 23, 24, foglio 34 particella 23, 37, 38, 39, 107, 706, con atto di compravendita a rogito del Notaio Ludovici Sergio del 26 luglio 1970, Repertorio [REDACTED] trascritto presso



l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità;

- relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 35 particelle 16 e 17, foglio 31 particella 125, foglio 34 particelle 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 40, 41, 42, 43, 44, 51, 54, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 97, 99, 102, 96, foglio 33 particelle 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 26, 27, 28, 221, con atto di compravendita a rogito del Notaio Marsciano Ludovici Sergio del 26 luglio 1970, Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità;

- relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 34 particella 5 e 6, con atto di compravendita a rogito del Notaio Ludovici Sergio del [REDACTED], Repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità;

- relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 34 particelle 16, 17, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 45 e 100, con atto di compravendita a rogito del Notaio Ludovici Sergio [REDACTED], Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità;

- relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 28 particelle 50, 51, 52, 53, 54, 56, foglio 33 particelle 20, 21, 14 e 30, con atto di compravendita a rogito del Notaio Ludovici Sergio del [REDACTED] Repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità;

- relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 33 particelle 16, 17, 18 e 25, con atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Soccorsi Aliformi del [REDACTED], Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità;

- relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 34 particelle 30, 31, 32, 33, 49, 50, 55, 111, 69 e 52, con atto di compravendita a rogito del Notaio Ventura Giuseppe del [REDACTED], Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN.9 [REDACTED] di formalità;



- relativamente ai terreni distinti in Catasto al foglio 34 particelle 34, 35, 36, 46, 47, 48, 53, 98 e 101, con atto di compravendita a rogito del Notaio Ludovici Sergio del [REDACTED], Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità.

### 3 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Sulla base dei dati desunti dalla relazione notarile si riferisce quanto segue:

A- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, a rogito del notaio Biavati Mario del 06 dicembre 2013, repertorio [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di formalità in favore di Banca Popolare Di Cortona – Società Cooperativa per azioni con sede in [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di proprietà su tutti i cespiti oggetto della presente procedura espropriativa;

B- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione il [REDACTED], Repertorio [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità in favore di Agenzia delle Entrate -Riscossione con sede in Roma (RM), contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED], a per la quota pari ad 1/1 di proprietà sui cespiti distinti in Catasto al foglio 28 particella 51 subalterni 2 e 3, foglio 33 particella 661, foglio 33 particella 709, foglio 34 particella 24 subalterni 2, 3 e 4, oggetto della presente procedura espropriativa.

C- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Spoleto il 15 febbraio 2023, Repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED]





██████ ai NN. ████████ di formalità in favore di Guernica S.R.L. con sede in Milano (MI) – C.F.08431730962, contro la ██████████ – ██████████ con sede in ██████████ per la quota pari ad 1/1 di proprietà su tutti i cespiti oggetto della presente procedura espropriativa -

Si precisa che per la cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche occorrerà sostenere un costo totale di circa € 8.000,00.

#### 4. Vincoli o oneri condominiali.

Non esiste alcun un condominio in quanto si tratta di un'azienda agricola condotta direttamente dalla ██████████ e di conseguenza non esistono spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

#### 5. Esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc,

Dalle informazioni assunte dal sottoscritto non risultano presenti tali diritti.

#### 6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri,

Sui terreni distinti in Catasto al foglio 28 particella 50, Foglio 33 particelle 7, 8, 17, 21, 24, 25, 617, 618, foglio 34 particelle 18, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 69, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 103, 104, 11 e foglio 35 particella 16, si rileva atto di costituzione di vincolo a rogito del Notaio Biavati Mario del 16 gennaio 2014, Repertorio 30649/19283, trascritto presso trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data 13 febbraio 2014 ai NN.3453/2701 di formalità in favore del Comune di Collazzone con sede in Collazzone (PG) – C.F.00449760545 e contro la ██████████ con sede in ██████████ – C.F. ██████████ (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà); - Sui terreni distinti in Catasto al foglio 33 particelle 616 e 660, si rileva atto di costituzione di vincolo di destinazione a rogito del Notaio Biavati Mario del 16 gennaio 2014, Repertorio 30649/19283, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data 13 febbraio 2014 ai NN.3454/2702 di formalità in favore del Comune di Collazzone con





sede in Collazzone (PG) – C.F.00449760545 e contro la [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] (per i diritti pari ad  
1/1 di proprietà); - Sui terreni distinti in Catasto al foglio 33 particelle 7, 8, 11, 16, 17,  
18, 19, 20, 21, 25, 28, 610, 613, 617, 619, 623, 625, 23, foglio 34 particelle 6, 17, 21,  
22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 52, 53, 54,  
55, 56, 57, 60, 61, 69, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103 e 111, si rileva atto unilaterale  
d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Biavati Mario del 15 dicembre 2014, Repertorio  
32042/2089, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in  
data 16 dicembre 2014 ai NN.26066/19941 di formalità in favore del Comune di  
Collazzone con sede in Collazzone (PG) – C.F.00449760545 e contro la [REDACTED]  
[REDACTED] – [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED]  
(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà); - Sui terreni distinti in Catasto al foglio 33  
particelle 612, 616, 660, e 615, si rileva atto di costituzione di vincolo di destinazione a  
rogito del Notaio Biavati Mario del 15 dicembre 2014, Repertorio 32042/2089, trascritto  
presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia in data 16 dicembre 2014 ai  
NN.26067/19942 di formalità in favore del Comune di Collazzone con sede in  
Collazzone (PG) – C.F.00449760545 e contro la [REDACTED] – [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di  
proprietà).

#### 7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

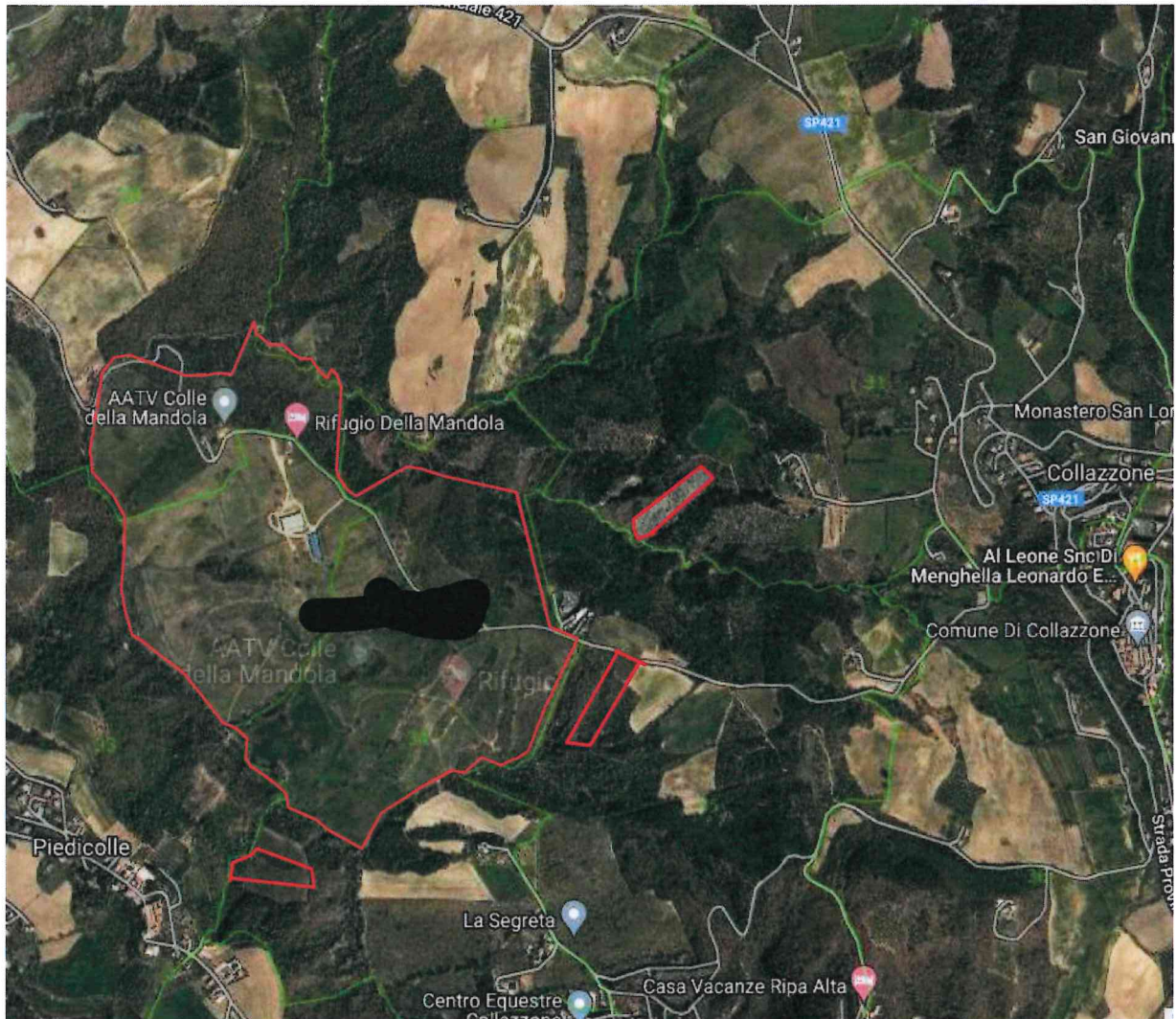
Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti in loc. Terraio e strada della Mandola, ed è una zona prettamente agricola, posta in area collinare a circa due-tre chilometri dal centro storico di Collazzone (PG).

I beni sono costituiti da un'ampia superficie agricola e forestale e da diversi fabbricati destinati sia ad abitazione, sia all'attività agricola e zootecnica (stalle ovini, fienili, rimesse e magazzini vari). Le proprietà suddette, nel complesso, formano la



██████████ che attualmente non è operativa, avendo cessato la coltivazione dei terreni e l'allevamento degli ovini da latte.

Di seguito una veduta generale dell'intero compendio immobiliare.



**— Indicazione di massima del perimetro della proprietà oggetto di pignoramento**

Come si desume facilmente dalla foto aerea si tratta di una vasta area agricola accorpata comprendente n°1 fabbricato destinato ad abitazione suddiviso catastalmente in n° 4 unità, n° 4 fabbricati destinati a stalle e magazzini, n° 2 tunnel affiancati utilizzati sia per la rimessa del fieno, sia come ovile, ed un vecchio fabbricati rurale e terreni (n° 104 particelle catastali) aventi una superficie totale di Ha **94.33.40**, equivalenti a mq **943.340,00**. Di seguito il dettaglio dei fabbricati (identificati al catasto fabbricati) e dei terreni agricoli, tutti ubicati nel comune di Collazzone (PG).



Di seguito l'elenco dei fabbricati oggetto di causa che, per una migliore consultazione, sono riportati nello stesso ordine indicato nell'atto di pignoramento:

n°	comune	catasto	Quota propr	Fgl	Part	Sub	categoria catastale	Classe	Consistenza	Piano	Destinazione attuale	Rendita (€)	Note	
1	COLLAZIONE	fabbricati	1/1	34	24	4	A/7	2	16 vani			1.363,45		
				34	24	3	C/2	2	53 mq				82,12	
3				34	24	2	C/6	2	70 mq				101,23	
4				34	24	1								
5				28	51	2	C/6	1	38 mq				47,10	
6				28	51	3	C/6	2	87 mq				125,81	
7				33	661		C/6	1	355 mq				440,02	
8				33	709		D10						11.994,00	





- **ABITAZIONE:** si tratta di un unico edificio diviso catastalmente nelle seguenti porzioni:

- **foglio 34 particella 24 sub 4** , natura A/7, 16 vani, loc. Vocabolo Colle della Mandola, piano 1S-T-1;
- **foglio 34 particella 24 sub 3**, natura C/2, 53 mq, loc. Vocabolo Colle della Mandola, piano T;
- **foglio 34 particella 24 sub 2**, natura C/6, 70 mq, loc. Vocabolo Colle della Mandola, piano T;
- **foglio 34 particella 24 sub 1**, natura C/O, loc. Vocabolo Colle della Mandola, bene comune non censibile;

### Esterni





Il fabbricato si trova in zona collinare, dista circa due-tre chilometri dal centro di Collazzone (PG) ed è raggiungibile attraverso la strada vicinale della Mandola che prende inizio dalla viabilità comunale per Collazzone. Questa strada ha tutte le caratteristiche proprie della viabilità rurale in quanto non è asfaltata ed ha una carreggiata piuttosto stretta, tuttavia con andatura ridotta è transitabile con qualsiasi mezzo. Lungo il percorso sono presenti poche case ed il paesaggio è quello tipico delle zone interne collinari dell'Umbria, caratterizzato da ampie zone agricole alternate a piccole porzioni di bosco.

La costruzione stata edificata ex novo nei primi anni 80, è disposta su tre livelli che affacciano verso valle e due livelli sul lato di monte. L'intera struttura è realizzata con intelaiatura in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati. La tinteggiatura di tutte le parti verticali tende al bianco, mentre le porzioni orizzontali (terrazzi e sporto di gronda) sono color salmone. Su tutti i prospetti spiccano ampie finestrate che consentono l'accesso a balconi, altrettanto spaziosi, che circondano quasi per intero la casa. Il fabbricato è contraddistinto da elementi architettonici alquanto evidenti, costituiti da grossi aggetti in cemento armato che rendono la costruzione piuttosto "impropria urbanisticamente", rispetto ai fabbricati rurali tipici della zona. Questi ultimi infatti sono caratterizzati da facciate con pietra faccia vista, da piccole finestre e dall'assenza di balconi. Inoltre la vasta superficie del fabbricato oggetto di pignoramento, l'individuazione catastale A/7, l'elevato numero delle stanze e la considerevole grandezza delle stesse, la rende assimilabile ad una villa. In realtà all'epoca della realizzazione della struttura (anni 80) la progettazione non





teneva conto del concetto di efficienza energetica e di avere locali di adeguata superficie, inoltre la composizione dei nuclei familiari era assai diversa da quella attuale e pertanto questa tipologia di fabbricati che, ai tempi rappresentava una sorta di eccellenza, oggi comporta notevoli problemi di gestione che la rende anche poco appetibile da un punto di vista commerciale.

La difficoltà di gestione si riverbera inevitabilmente anche sulla manutenzione ordinaria e straordinaria che risente, evidentemente, dell'ampiezza del manufatto e in realtà si notano all'esterno segnali di degrado del cemento armato che inizia a decadere nelle parti dove vi sono delle infiltrazione di acqua dall'alto. Infatti le parti ammalorate interessano in modo particolare i cornicioni in cemento armato che fungono anche come canali di gronda. Di solito questi elementi sono realizzati con materiali metallici (lamiera, alluminio, rame) e sono montati a parte nella porzione più esterna del cornicione in modo che si possa effettuare la manutenzione e/o la sostituzione in maniera più speditiva ed economica, senza peraltro eseguire interventi invasivi sulla costruzione.



## INTERNI (PIANO SEMINTERRATO)



**Il piano seminterrato è individuato catastalmente con il foglio 34 part. 24 sub 2, 3 e 4, nella realtà però, essendo fruito dalla una stessa famiglia proprietà ha cambiato**





parzialmente la propria destinazione. Come si vede dalle foto questo piano ha mantenuto, solo in parte, l'originaria destinazione d'uso prevista sia nelle planimetrie catastali, sia nel progetto approvato (rimessa macchine e attrezzi, locali per lavorazione e stagionatura prodotti caseari), mentre una parte è stata destinata ad appartamento ed è formata da un salone, cucina, camera e bagno ed ha tutte le finiture proprie di un'abitazione. Poiché questo cambio di destinazione ha comportato anche la modifica di alcuni locali attraverso la realizzazione di tramezzature interne la nuova configurazione dei locali non coincide più con i subatemi originari.

### INTERNI (PIANO TERRA)







**Il piano terra è individuato catastalmente con il foglio 34 part. 24 sub 4,** si raggiunge direttamente dalla parte di monte salendo quattro gradini che attraverso il portone di ingresso immettono in un ampio disimpegno attraverso il quale si accede alla zona giorno e alla zona notte. Nel suddetto ingresso è presente anche la scala interna che collega il piano seminterrato, già descritto, ed il piano primo.

Questo livello ha una superficie di circa 300 mq, oltre ai terrazzi, è destinato interamente ad abitazione singola ed è composto da un ampio soggiorno, tinello /cucina, studio, stanza da lavoro, n° 5 camere da letto, n° 3 bagni ed un ripostiglio. I pavimenti variano a seconda degli ambienti sia per la colorazione, sia per il formato che per i materiali. Per la maggior parte sono in gres porcellanato ed in parte in marmo. Le pareti sono tutte tinteggiate ad eccezione della zona giorno dove sono rivestite con fogli di sughero che in alcuni punti hanno perso consistenza ed iniziano a distaccarsi dal muro.



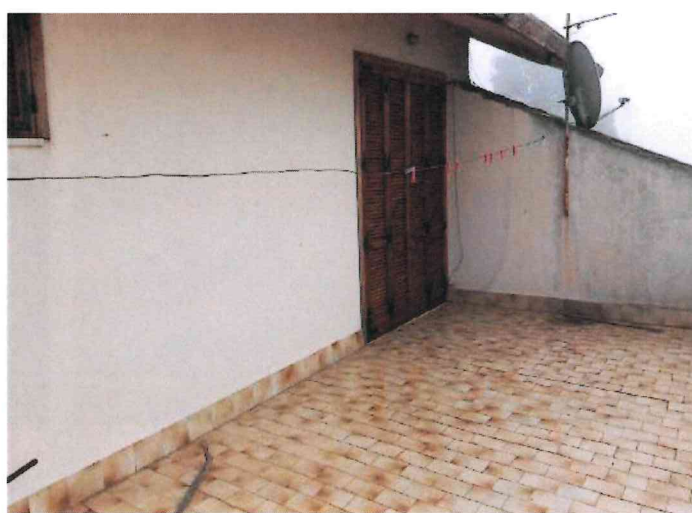
L'appartamento si trova in discrete condizioni, gli infissi interni sono in legno e pur essendo ben conservati non garantiscono più un adeguato livello di isolamento termico. Gli infissi esterni sono fatti con persiane di legno che conferiscono alla struttura un buon effetto estetico ma richiedono al contempo una manutenzione frequente per evitare il degrado del legno. Durante il sopralluogo infatti su alcune finestre erano mancanti le persiane in quanto smontate proprio per effettuare la tinteggiatura.

Il riscaldamento dell'appartamento è assicurato dalla presenza di termosifoni su tutti i locali che, sino a qualche anno fa, erano alimentati da una caldaia a gasolio, ora sostituita da una stufa a pellet di adeguata potenza, posta nel soggiorno, e in grado di riscaldare tutto l'immobile.

In definitiva l'elevato numero dei locali e la loro considerevole superficie rendono l'intero immobile (appartamento e locali non residenziali) sovradimensionato, dispendioso ed eccessivamente dispersivo per le attuali esigenze di un solo nucleo familiare. Tuttavia, nonostante le superfici consentano tranquillamente di formare due o più unità, questa operazione richiederebbe interventi e costi piuttosto elevati e tali da renderne poco giustificabile la loro realizzazione; questo argomento sarà trattato in maniera più esaustiva nei paragrafi che seguono.



## INTERNI (PIANO PRIMO)



**Questo livello, come il piano terra, è individuato catastalmente con il foglio 34 part. 24 sub 4 e si raggiunge dalla scala interna, attualmente è formato da n° 2 camere da letto, n° 1 soggiorno e n° 1 bagno. Presenta le medesime finiture del piano sottostante con il quale forma a tutti gli effetti una medesima unità. Si rileva che rispetto alle planimetrie catastali e a quelle autorizzate dal comune, c'è una parziale differenza di destinazione d'uso, nel senso che i locale indicati come soffitta e bagno sono stati trasformati in n° 2 stanze da letto ed il bagno è stato realizzato sopra il vano scala.**





## Foglio 28 particella 51 sub 2



Si tratta di una vecchia porcilaia, ormai in disuso, avente una parte chiusa ed una aperta con la tipologia tipica dell'allevamento dei maiali per l'autoconsumo della famiglia contadina. La zona chiusa su tutti i lati serviva come stalla, mentre la zona anteriore era parzialmente aperta su tre lati ed era destinata all'alimentazione dei suini mediante appositi truogoli posti sul pavimento. Evidentemente questa piccola struttura ha perso la sua funzione originaria, ma essendo regolarmente accatastata e realizzata prima del 1967, può essere ristrutturata o essere demolita e ricostruita utilizzando l'attuale volume esistente.





Foglio 28 particella 51 sub 3

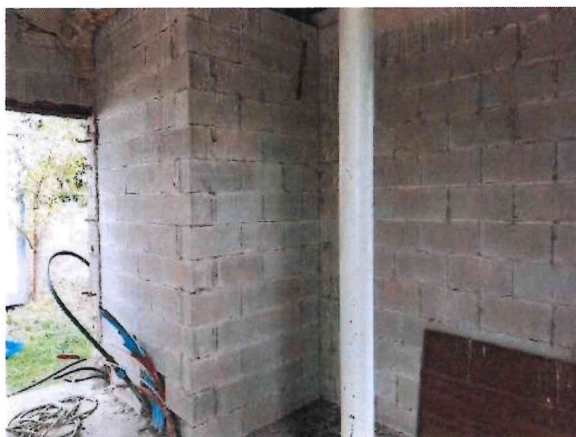
### ESTERNI



Si tratta di un fabbricato posto su un livello unico, originariamente destinato a rimessa attrezzi ed accatastato come tale. La struttura portante è mista con muratura in mattoni in blocchi di cemento, e le colonne in cemento armato; le pareti esterne sono parzialmente intonacate ma non sono tinteggiate. Sulla parte ovest sono presenti tre colonne in cemento armato addossate alla muratura esistente con funzione di rafforzamento della parete e di sostegno del sovrastante cornicione che presenta un'ampia sporgenza. Il manto di copertura è in coppi di recupero e si presenta in ottimo stato. Sono presenti gronde e canali di gronda su entrambi i lati spioventi-



## INTERNI



Sulla parte interna della struttura è stata montata una parete divisoria realizzata con “pannelli sandwich” che delimita due zone aventi all’incirca la stessa superficie. La parte posta ad est è rimasta completamente aperta ed priva di porte, finestre ed ogni



altro tipo di finitura ed impiantistica. La parte ovest invece era chiusa e non è stato possibile entrare perchè la Sig.ra [REDACTED], che accompagnava il sottoscritto, non aveva le chiavi e per questo motivo la foto è stata scattata dall'esterno verso l'interno. Tuttavia essendo un locale unico, attraverso le ampie finestre è stato possibile verificare chiaramente tutto l'interno che appare pavimentato, intonacato e dotato di impianto di acqua ed energia elettrica; è visibile una cucina componibile con frigo esterno, un tavolo, delle sedie, ed altri semplici elementi di arredo; il tutto appariva abbastanza ordinato.

Da quanto riferito dalla Sig.ra [REDACTED] questo locale è usato saltuariamente [REDACTED] che gestisce la zona di ripopolamento e cattura che interessa tutti i terreni della [REDACTED] in virtù di un contratto di "gestione di azienda agro turistico venatoria, scaduto circa un anno fa (31/12/2022). L'[REDACTED] è titolare della concessione per Azienda Agro Turistico Venatoria, denominata Colle della Mandola, autorizzata dalla Regione Umbria con determina dirigenziale n° 3716 18/04/2019.

La rimanente porzione del fabbricato, posta in direzione est, è completamente libera, è priva di infissi e porte, in questa zona si notano dei lavori edilizi iniziati ma non terminati. Considerato che la struttura è comunque utilizzata da persone, anche occasionalmente, a parere del sottoscritto andrebbe verificato se gli interventi non terminati, garantiscono comunque un sufficiente grado di sicurezza; diversamente si dovrebbe vietare l'accesso all'intero edificio e nella fascia perimetrale esterna.





**- OVILE - foglio 33 particella 661-**



Si tratta di una stalla avente la struttura portante in cemento armato prefabbricato, e la tamponatura con blocchi di cemento dello spessore di cm 20. Il manto di copertura è realizzato con pannelli sandwich che associano la leggerezza ad un buon isolamento





termico e, soprattutto, riducono sensibilmente il fenomeno della condensa generato dalla presenza del bestiame all'interno della stalla. Al di sopra di queste lastre, e su tutta la superficie del tetto sono stati installati pannelli fotovoltaici che, da quanto riferito dalla sig.ra [REDACTED] non sono mai entrati in funzione non essendo stati collegati alla rete. Internamente la struttura è completamente libera in quanto è stata utilizzata come ovile e per questo tipo di allevamento, di regola, si montano dei semplici divisori metallici mobili che possono essere utilizzati per separare gli animali in base all'età, per altre esigenze dell'allevatore e per consentire il passaggio degli addetti. In questo caso l'alimentazione viene effettuata su apposite mangiatoie mobili in quanto la lettiera è permanente, ossia il letame non viene rimosso giornalmente ma viene riportata periodicamente della paglia che assicura il benessere degli animali e riduce i costi di gestione; questo metodo è usato nella maggior parte degli allevamenti ovini. Periodicamente si provvede poi alla rimozione della lettiera e così il ciclo prosegue.

La struttura principale ha una lunghezza di m 32,20 ed una larghezza di m 10,70 per una superficie totale di mq 344,74. All'interno, in un angolo è stato realizzato un piccolo vano tecnico di circa 10 mq. In posizione nord-est è presente un ampliamento costituito da una muratura in blocchi di cemento avente funzione di rimessa/magazzino al servizio della stalla. Tale locale è posto in adiacenza all'edificio principale ed ha le dimensioni di m 13,5 x 5,0. La copertura è in continuità con quella del capannone principale ed è dello stesso materiale, ovvero con pannelli sandwich. La stalla dispone di un impianto elettrico ed idrico per lo svolgimento delle attività zootecniche.

Dalle verifiche urbanistiche risulta presentato ed approvato un progetto che prevedeva l'installazione di pannelli fotovoltaici, la rimozione delle tettoie laterali compreso il locale realizzato in blocchi di cemento sopra descritto. In realtà il progetto è stato realizzato solo parzialmente in quanto sono stati montati i pannelli fotovoltaici, rimosse le tettoie ma la struttura posta in adiacenza non è stata ancora demolita.

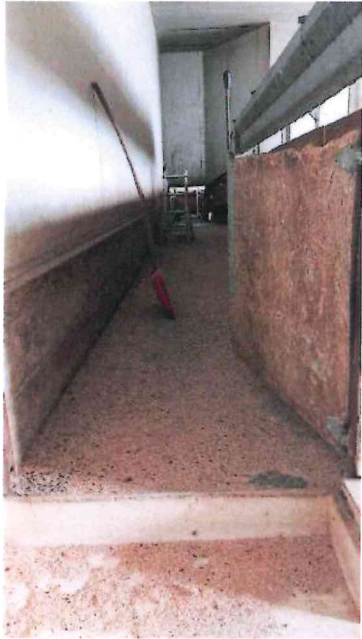
Al momento del sopralluogo la stalla era priva animali ed appariva inutilizzata da tempo, all'interno era ancora presente la lettiera, le mangiatoie e alcuni divisori posticci. All'esterno c'erano depositati diverse attrezzature ed oggetti vari.



- OVILE - foglio 33 particella 709-



Zona mungitura



Locali destinati alla raccolta del latte dopo la mungitura





## Uffici e magazzini



## CONCIMAIA



**La stalla** è realizzata completamente con elementi prefabbricati in cemento armato. É costituita da colonne, travi orizzontali e pannelli che formano le pareti laterali ed il soffitto, il manto di copertura è completamente piano ed opportunamente impermeabilizzato per evitare infiltrazioni d'acqua all'interno. Il ricovero in questione è destinato all'allevamento degli ovini è di recente costruzione



(2014-2015) e come tale risponde alle moderne esigenze degli allevamenti tese alla salvaguardia del benessere degli animali, nonché della sicurezza e della salute degli addetti. La stalla dispone di un impianto elettrico ed idrico per lo svolgimento delle attività zootecniche. La superficie totale è destinata per circa 2/3 al ricovero degli animali ed è dotata di due file di mangiatoie, la rimanente superficie, pari ad 1/3 circa, è destinata a: uffici, sala di raccolta latte, area di attesa alla mungitura ed area mungitura. In questa sala si trovano tutti i macchinari necessari per la mungitura meccanica con le postazioni del bestiame situate più in alto rispetto al pavimento per consentire agli addetti di svolgere le tutte operazioni di mungitura in maniera agevole, rapidità e sicura, evitando al contempo lo stress degli animali. Il latte raccolto viene trasferito, tramite un apposito impianto, nella sala latte per essere conservato in contenitori di acciaio inox refrigerati, prima di essere conferito a caseifici esterni.

La struttura complessivamente ha un'altezza di m 4,75, una lunghezza di m 33 ed una larghezza di m 50 per una superficie totale di mq 1.650. Una parte parte di questa superficie pari a mq 125 è destinata ad uffici, spogliatoi, servizi e sala latte.

Al di sotto dell'area di mungitura, al piano interrato, è stato ricavato un **vano tecnico** raggiungibile attraverso una scala interna. In questo locale, delle dimensioni di m 13,00\*2,50 ed un'altezza di m 2,40, sono collocati tutti gli impianti e le tubazioni necessarie per effettuare la mungitura e per trasferire il latte nella sala dedicata alla conservazione.

Nelle immediate vicinanze dell'ovile è presente una **concimaia** realizzata completamente in cemento armato, chiusa su tre lati, priva di coperture fisse, avente una dimensione di m 19,60 x 11,60. Internamente è separata da un muro a formare due vasche di adeguato volume per contenere il letame prodotto dagli ovini prima di essere distribuito sui terreni agricoli.

Al momento del sopralluogo nella stalla non c'erano animali ed appariva inutilizzata da tempo, nonostante ciò era stato rimosso tutto il letame, era libera da cose e tutti i locali erano abbastanza in ordine comprese le aree esterne.



STRUTTURE FISSE DA DESTINARE A FIENILE/MAGAZZINO E OVILE identificate al catasto terreni del comune di Collazzone al foglio 33 part 615





Si tratta di due tensostrutture affiancate, installate inizialmente per il rimessaggio del fieno, trasformate successivamente (P.d.C. rilasciato dal comune di Collazzone in data 6/8/2015) da strutture stagionali a strutture fisse da destinare a fienile/magazzino/ovile.

I manufatti hanno l'intelaiatura realizzata interamente in acciaio e sono ricoperti su tutti i lati da teli in PVC, sono di rapida installazione e facilmente fruibili per questo motivo sono abbastanza diffusi in ambito agricolo. I tunnel, nel complesso, hanno una lunghezza di m 60,00 ed una larghezza di m 18,00 per una superficie pari a mq 1.080,00, dispongono di quattro ampie aperture, due per ciascuno dei lati più corti. Internamente le tensostrutture sono completamente aperte senza alcuna divisione fissa ad eccezione delle colonne portanti che si trovano al centro delle due strutture e fungono da collegamento strutturale. I manufatti dispongono di una mangiatoia fissa dotata di sistema di autocattura, di un impianto elettrico ed idrico necessari per lo svolgimento delle attività zootecniche. L'utilizzo che se è fatto è esattamente quello per cui erano destinate ovvero fienile/magazzino/ovile. Al momento del sopralluogo la stalla era priva animali ed appariva inutilizzata da tempo, nonostante ciò era stato rimosso tutto il letame, era libera da cose e abbastanza in ordine.



Di seguito l'elenco dei terreni agricoli oggetto di causa che, per una migliore consultazione, sono riportati nello stesso ordine indicato nell'atto di pignoramento:

n°	comune	catasto	Quota propr	Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	AREA DA PRG		
1	COLLAZIONE	TERRENI	1/1	28	50	381,88	458,26	seminativo	98.590	seminativo	98.590	Aree agricole E2 Aree boscate E3		
2				28	52	44,74	16,78	bosco	54.140	bosco	54.140	Aree boscate E3		
3				28	53	5,28	7,68	seminativo	1.860	prato-pascolo	1.860	Aree agricole E2		
4				28	54	10,54	15,33	seminativo	3.710	seminativo	3.710	Aree agricole E2		
5				28	56	12,05	14,46	seminativo	3.110	seminativo	3.110	Aree agricole E2		
6				28	51					ente urbano	3.410	ente urbano	3.410	
7				31	125	4,69	1,76	bosco	5.680	bosco	5.680	bosco	5.680	Aree boscate E3
8				33	7	50,36	73,25	seminativo	17.730	bosco	17.730	bosco	17.730	Aree agricole E2
9				33	8	4,49	6,53	seminativo	1.580	seminativo	1.580	seminativo	1.580	Aree agricole E2
10				33	11	5,17	7,52	seminativo	1.820	seminativo	1.460	seminativo	1.460	Aree agricole E2
										tara/incolto	360		360	Aree boscate E3
11				33	16	0,40	0,40	pascolo cespugliato	1.280	pascolo cespugliato	1.280	pascolo cespugliato	1.280	Aree agricole E2
12				33	17	29,91	43,51	seminativo	10.530	seminativo	10.530	seminativo	10.530	Aree agricole E2
13				33	18	0,54	0,23	pascolo	750	pascolo	750	pascolo	750	Aree agricole E2
14				33	19	1,13	0,35	bosco	1.680	bosco	1.680	bosco	1.680	Aree boscate E3
15				33	20	0,21	0,07	bosco	320	bosco	320	bosco	320	Aree agricole E2
16				33	21	18,51	22,22	seminativo	4.780	seminativo	4.780	seminativo	4.780	Aree agricole E2
17				33	23	9,61	10,25	seminativo arborato	2.480	seminativo arborato	2.480	seminativo arborato	2.480	Aree agricole E2
18				33	24	3,44	5,00	seminativo	1.210	seminativo	1.210	seminativo	1.210	Aree agricole E2
19				33	25	65,96	79,16	seminativo	17.030	seminativo	17.030	seminativo	17.030	Aree agricole E2
20				33	28	1,17	0,89	seminativo	1.220	bosco	1.220	bosco	1.220	Aree agricole E2
21	33	30	2,17	2,60	seminativo	560	seminativo	560	seminativo	560	Aree agricole E2			





n°	comune	catasto	Quota propr	Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	ZONA DA PRG
22	COLLAZIONE	TERRENI	1/1	33	610	58,33	84,84	seminativo	20.535	seminativo tara/incolto	15.335 5.200	Aree agricole E2 Aree boscate E3
23				33	611	0,04	0,06	seminativo	15	seminativo	15	Aree agricole E2
24				33	613	26,57	38,65	seminativo	9.355	seminativo	9.355	Aree agricole E2
25				33	614	4,53	6,59	seminativo	1.595	seminativo	1.595	Aree agricole E2
26				33	615	62,83	67,02	seminativo arborato	16.220	seminativo arborato	16.220	Aree agricole E2
27				33	617	82,64	99,17	seminativo	21.335	seminativo	21.335	Aree agricole E2
28				33	618	26,86	32,23	seminativo	6.935	seminativo	6.935	Aree agricole E2
29				33	619	233,57	280,28	seminativo	60.300	seminativo	60.300	Aree agricole E2
30				33	620	0,04	0,05	seminativo	10	seminativo	10	Aree agricole E2
31				33	621	1,08	1,30	seminativo	280	seminativo	280	Aree agricole E2
32				33	622	8,69	10,14	seminativo arborato	2.805	seminativo arborato	2.805	Aree agricole E2
33				33	623	1,63	1,90	seminativo arborato	525	seminativo arborato	525	Aree agricole E2
34				33	624	36,37	38,80	seminativo arborato	9.390	seminativo arborato	9.390	Aree agricole E2
35				33	625	1,78	1,90	seminativo arborato	460	seminativo arborato	460	Aree agricole E2
36				34	5	5,44	1,67	bosco	8.100	bosco	8.100	Aree boscate E3
37				34	6	18,78	27,31	seminativo	6.610	seminativo	6.610	Aree agricole E2
38				34	14	14,91	21,69	seminativo	5.250	seminativo	5.250	Aree boscate E3
39				34	15	25,11	8,56	bosco	36.260	bosco	36.260	Aree boscate E4
40				34	16	15,05	4,63	bosco	22.420	bosco	22.420	Aree boscate E5
41				34	17	60,36	87,80	seminativo	21.250	seminativo tara/incolto	19.470 1.780	Aree agricole E2
42				34	18	18,55	19,79	seminativo arborato	4.790	seminativo arborato tara/incolto	4.140 650	Aree agricole E2
43				34	19	31,27	45,49	seminativo	11.010	seminativo tara/incolto	7.610 3.400	Aree agricole E2 Aree boscate E3



n°	comune	catasto	Quota propr	Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	ZONA DA PRG		
44	COLLAZZONE	TERRENI	1/1	34	20	2,32	2,79	seminativo	730	seminativo	730	Aree agricole E2		
45								seminativo		seminativo	22.470			
				34	21	82,95	92,99	oliveto	26.770	oliveto	3.200		Aree agricole E2	
										tara/incolto	1.100			
46				34	22	16,11	19,34	seminativo	4.160	seminativo	4.160		Aree agricole E2	
47				34	23	25,20	36,65	seminativo	8.870	seminativo	8.870		Aree agricole E2	
48										seminativo	16.420	seminativo	12.520	Aree agricole E2
				34	25	50,89	55,85	oliveto		oliveto	3.100			
										tara/incolto	800			
49				34	26	11,28	16,40	seminativo	3.970	seminativo	3.970		Aree agricole E2	
50				34	27	14,95	17,94	seminativo	3.860	seminativo	3.860		Aree agricole E2	
51				34	28	6,62	9,63	seminativo	2.330	seminativo	2.020		Aree agricole E2	
										tara/incolto	310			
52				34	29	0,95	0,29	bosco	1.420	bosco	1.420		Aree agricole E2	
53				34	30	4,40	6,40	seminativo	1.550	seminativo	350		Aree agricole E2	
							tara/incolto	1.200						
54	34	31	6,76	9,83	seminativo	2.380	seminativo	1.830		Aree agricole E2				
							bosco	550						
55	34	32	30,76	36,91	seminativo	7.940	seminativo	7.063		Aree agricole E2				
							tara/incolto	877						
56	34	33	1,76	1,51	seminativo	280	seminativo	280		Aree agricole E2 Aree boscate E3				
					bosco	1.020	bosco	1.020						
57	34	34	1,82	2,64	seminativo	640	seminativo	290		Aree agricole E2				
							tara/incolto	350						
58	34	35	5,71	4,00	seminativo	400	seminativo	400		Aree agricole E2				
					oliveto	2.300	tara/incolto	2.300						



n°	comune	catasto	Quota propr	Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	ZONA DA PRG
59	COLLAZZONE	TERRENI	1/1	34	36	38,26	55,65	seminativo	13.470	seminativo	11.250	Aree agricole E2
tara/incolto								2.220		Aree boscate E3		
60				34	37	36,61	53,26	seminativo	12.890	seminativo	10.590	Aree agricole E2
tara/incolto										2.300		
61				34	38	7,43	4,73	seminativo	705	seminativo	705	Aree agricole E2
										bosco	7.005	bosco
62				34	39	0,65	0,95	seminativo	230	bosco	230	Aree boscate E3
63				34	40	2,75	3,30	seminativo	710	seminativo	710	Aree agricole E2
64				34	41	42,82	51,36	seminativo	11.050	seminativo	11.050	Aree agricole E2
65				34	42	5,97	7,16	seminativo	1.540	seminativo	1.540	Aree agricole E2
66				34	43	39,85	57,97	seminativo	14.030	seminativo	11.580	Aree agricole E2
										tara/incolto	2.450	Aree boscate E3
67				34	44	4,44	2,80	seminativo	413	seminativo	413	Aree agricole E2
										bosco	4.237	bosco
68	34	45	290,16	348,19	seminativo	74.910	seminativo	69.570	Aree agricole E2			
							tara/incolto	5.340				
69	34	46	2,83	3,39	seminativo	730	seminativo	730	Aree agricole E2			
70	34	47			fabbricato rurale	340	fabbricato rurale	340	Aree agricole E2			
71	34	48	22,38	32,56	seminativo	7.880	seminativo	6.680	Aree agricole E2			
							tara/incolto	1.200				
72	34	49	4,28	3,56	oliveto	1.380	bosco	1.380	Aree agricole E2			
73	34	51	4,89	5,46	seminativo	1.000	bosco	2.970	Aree boscate E3			
										pascolo cespugliato	1.970	



n°	comune	catasto	Quota propr	Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	ZONA DA PRG			
74	COLLAZZONE	TERRENI	1/1	34	52	47,52	69,12	seminativo	16.730	seminativo	13.310	Aree agricole E2			
										tara/incolto	3.420				
75												seminativo	6.510	Aree agricole E2	
76				34	54	15,62	22,72	seminativo	5.500	seminativo	4.750	Aree agricole E2			
										tara/incolto	750				
77				34	55	40,02	58,22	seminativo	14.090	seminativo	10.190	Aree agricole E2 Aree boscate E3			
										tara/incolto	3.900				
78				34	56	3,27	4,75	seminativo	1.150	seminativo	950	Aree agricole E2			
										bosco	200				
79				34	57	76,04	91,24	seminativo	19.630	seminativo	15.230	Aree agricole E2 Aree boscate E3			
										tara/incolto	4.400				
80				34	58	0,57	0,20	bosco	800	bosco	890	Aree agricole E2 Aree boscate E3			
													pascolo	90	
81													seminativo	460	Aree agricole E2
82													seminativo arborato	2.570	Aree agricole E2
83				34	62	0,08	0,03	bosco	100	bosco	130	Aree agricole E2			
	pascolo	30													
84	34	69	9,23	13,43	seminativo	3.250	seminativo	2.220	Aree agricole E2 Aree boscate E3						
							tara/incolto	1.030							
85	34	96	14,10	16,92	seminativo	3.640	seminativo	3.440	Aree agricole E2						
								200							
86										seminativo arborato	2.860	Aree agricole E2			
87	34	98	5,69	6,83	seminativo arborato	1.470	seminativo	1.270	Aree agricole E2						
							bosco	200							
88										seminativo	4.790	Aree agricole E2			
89										seminativo	22.990	Aree agricole E2			



comune	catast	Quota propr	Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	ZONA DA PRG
90	COLLAZIONE	1/1	34	101	14,45	17,34	seminativo	3.730	seminativo	3.730	Aree agricole E2
91			34	102	23,78	28,54	seminativo	6.140	seminativo	4.920	Aree agricole E2
									tara/incolto	1.220	Aree agricole E2
92			34	103	7,40	8,88	seminativo	1.910	bosco	1.910	Aree agricole E2
93			34	107	9,05	10,56	seminativo arborato	2.920	seminativo	2.920	Aree agricole E2
94			34	111	17,87	25,99	seminativo	6.290	seminativo	5.510	Aree boscate E3
									tara/incolto	780	
95			35	16	8,21	6,84	oliveto	2.650	oliveto	2.650	Aree agricole E2
96			35	17	5,22	1,61	bosco	7.780	bosco	7.780	Aree boscate E3
97			33	713	5,16	7,51	seminativo	1.818	seminativo	1.818	Aree agricole E2
98	33	715	80,42	116,98	seminativo	28.312	seminativo	28.312	Aree agricole E2		
99	33	709	ente urbano (area dove sorge l'ovile)			3.747		3.747			
100	33	710	20,47	21,84	seminativo arborato	5.286	seminativo arborato	4.766	Aree agricole E2		

<b>TOTALI</b>	<b>2.803,97</b>	<b>3.409,07</b>	<b>943.340</b>	<b>943.340</b>
---------------	-----------------	-----------------	----------------	----------------

### Riepilogo:

categoria reale	sup. cat. (Mq)	sup. cat. ettari (Ha)
seminativo	645.161	64,5161
seminativo arborato	43.646	4,3646
pascolo-prato pascolo	3.890	0,3890
oliveto	8.950	0,8950
bosco	177.472	17,7472
Tare-incolti-strade-corti	64.221	6,4221
<b>TOTALE</b>	<b>943.340</b>	<b>94,3340</b>

Le superfici vengono espresse anche in ettari ( Ha) poiché in ambito agricolo-forestale è l'unità di misura più utilizzata e quindi quella che più facilmente rende l'idea dell'estensione.



**Foto rappresentative della tipologia dei terreni di cui sopra**













**Tutti i terreni agricoli** di cui sopra sono stati coltivati ad erbai ed utilizzati per produzione di foraggi e per il pascolamento del bestiame. Al contempo sono stati realizzati e ristrutturati i fabbricati descritti al precedente punto 7, destinati al ricovero del bestiame ed alla rimessa dei foraggi. Sempre nell'ottica dell'allevamento zootecnico quasi tutti i terreni in questione sono stati recintati con una chiudenda costituita da pali in legno e rete metallica a maglie differenziate, specifica proprio per il contenimento degli ovini.

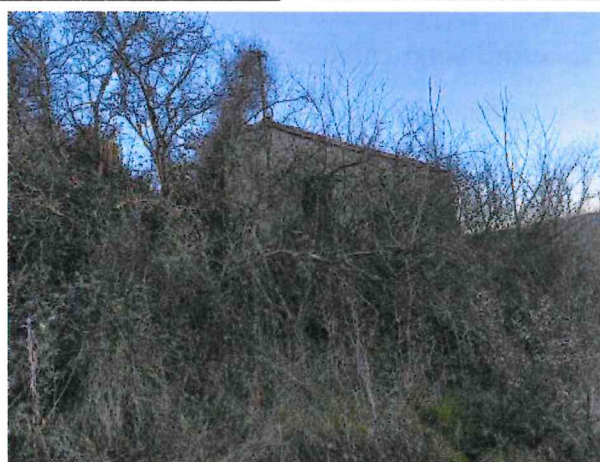
La verifica dei terreni effettuata in occasione dei sopralluoghi ha evidenziato che tutte le superfici sono prive di coltivazioni arboree specializzate ad eccezione di qualche piccolo appezzamento destinato ad oliveto. Si notano invece alcuni grossi esemplari di quercia isolati e alcune formazioni arboree che occupano superfici ridotte e per questo non si configurano come boschi veri e propri. Questi alberi sono posti in maniera "casuale" su tutta la superficie, ma occupano soprattutto le zone più impervie e difficili da coltivare. L'assenza di arboreti specializzati (vigneti-oliveti) in alcuni punti ha favorito l'insorgenza di piccoli movimenti franosi, nonostante le pendenze siano generalmente modeste. Nelle planimetrie catastali si riscontra la presenza di fabbricati posti in diverse particelle di terreno. A tale proposito il sottoscritto ha fatto una prima verifica attraverso le foto aeree e, successivamente, ha effettuato un sopralluogo per un riscontro puntuale sul posto di ciascuno dei fabbricati riportati nelle planimetrie. L'esito di questo controllo viene riassunto nel prospetto che segue:

Foglio	Particella	Stato attuale del fabbricato
33	8	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.
33	24	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.
34	36	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.



34	40	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.
34	60	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.
34	47	E' presente un fabbricato posto su due livelli realizzato in epoca remota che ha mantenuto la stessa forma riportata in planimetria. A seguire si riporta una descrizione sintetica del manufatto

Come si evince dalle foto allegate si tratta di un vecchio fabbricato posto in posizione leggermente rialzata rispetto ai terreni circostanti. Si eleva su due livelli: il piano terra era utilizzato come cantine/stalle/magazzini, mentre il piano primo era destinato ad abitazione. Il fabbricato non è più utilizzato da numerosi anni e perciò versa in pessime condizioni generali, conserva tuttavia tutte le mura perimetrali ed il tetto, non è stato possibile visitarlo internamente a causa della folta vegetazione arborea ed arbustiva che lo circonda e delle precarie condizioni strutturali che lo rendono inagibile.





Per quanto riguarda i fabbricati destinati all'attività zootecnica, come già precisato nei punti precedenti, si ricorda che al momento del sopralluogo le stalle erano prive di bestiame e anche i terreni erano incolti. Dalle informazioni raccolte la cessazione dell'allevamento e della coltivazione dei terreni risale a circa 4/5 anni fa. In realtà nei campi, la comparsa di numerose piante erbacee infestanti, il grado di sviluppo e la specie confermano, ad un occhio esperto, che la mancanza di coltivazione sia avvenuta da circa un quinquennio. In agricoltura questa circostanza può essere considerata un "riposo agronomico" che, al momento, non compromette in alcun modo la rimessa a coltura o la fertilità delle terre in questione. Tuttavia il protrarsi della mancata conduzione dei fondi va tenuta in considerazione, poichè tutti i terreni oggetto di pignoramento, essendo posti in zona collinare, **sono soggetti al vincolo idrogeologico (Legge Regione Umbria n° 28 del 19/11/2001)**. Questa normativa, fra l'altro, all'articolo 6, prevede che ..."tutti gli interventi sono sottoposti a comunicazione o ad autorizzazione secondo le norme del regolamento". Pertanto se la mancata coltivazione dei campi in questione dovesse permanere e superare i 10 anni, il terreno sarebbe definito, dalla normativa regionale vigente "terreno saldo" (regolamento regionale n° 7 del 17/12/2002). Conseguentemente per procedere alla sua eventuale rimessa a coltura, sarà necessario richiedere all'Ente competente (Agenzia Forestale Regionale dell'Umbria) le autorizzazioni previste dalla normativa sopra richiamata.

Va infine ricordato che tutti i terreni ricadono in ambiti faunistici: zone di ripopolamento e cattura, mentre per ciò che attiene i vincoli e le altre peculiarità urbanistico-ambientali relativi alle particelle sopra elencate, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica CDU), allegato alla presente relazione.

Le **superficie forestali** sono caratterizzate da boschi cedui, ovvero boschi costituiti esclusivamente o principalmente da piante coetanee derivanti da rinnovazione agamica per riscoppio delle ceppaie, denominate polloni, e da un numero di piante provenienti da rinnovazione gamica o agamica di età multipla di quella dei polloni, denominate matricine. Nel caso in questione i boschi sono costituiti prevalentemente

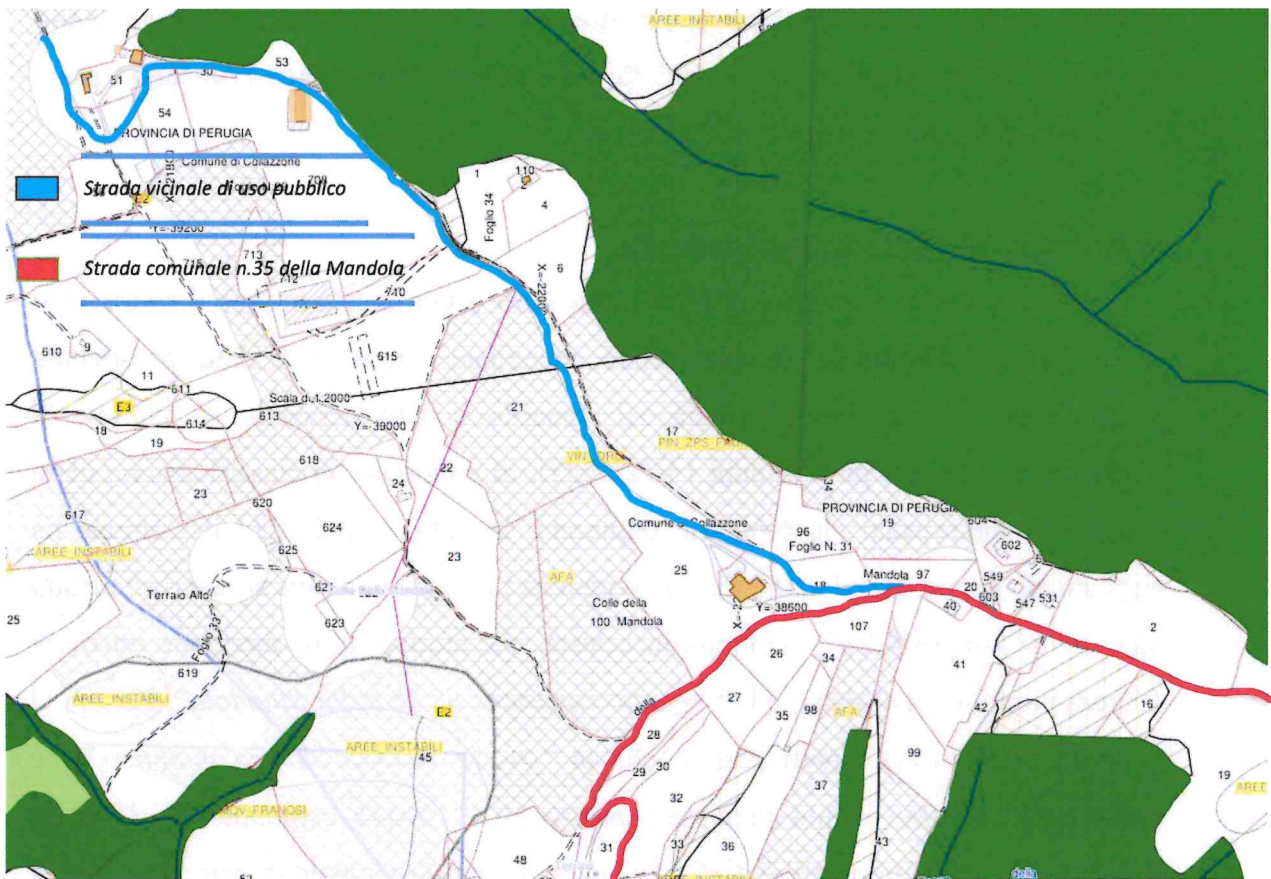


da specie quercine, ed in subordine da carpino ed orniello, questa composizione arborea determina il tempo che deve trascorrere fra un'utilizzazione forestale e la successiva, meglio definito in termini tecnici "turno dei tagli". Secondo la normativa della regione Umbria (regolamento regionale 7/2002 e s.m.i.) il turno deve essere compreso fra i diciotto ed i quaranta anni. Di solito questi boschi vengono tagliati ogni 20-25 anni perché in questo arco temporale raggiungono la piena maturità che coincide, normalmente, con la massima convenienza economica. Poiché da quanto è stato possibile accertare, per quasi tutte le superfici boschive, l'ultimo taglio dovrebbe risalire a circa 12-15 anni fa, ne consegue che il prossimo taglio potrà essere effettuato fra non meno di 8/10 anni.

#### 8. Accessibilità degli immobili pignorati.

L'aspetto della viabilità è piuttosto articolato e per questo motivo il sottoscritto ha cercato di esaminarlo con particolare attenzione e nell'ottica della prospettata suddivisione in lotti della proprietà. Al riguardo è stato richiesto al comune di Collazzone, a mezzo pec (in data 14/12/2023), di conoscere la classificazione delle strade che interessano la proprietà pignorata. In data 15/02/2024 il Comune ha risposto allegando una planimetria che evidenzia la presenza di due strade: la "*strada vicinale di uso pubblico*", colorata in celeste, che attraversa in direzione est-ovest l'intera proprietà pignorata, e la "*strada comunale n° 35 della Mandola*". Per ora ci si limita a segnalare sinteticamente che la "*strada vicinale di uso pubblico*", è percorribile in tutto il suo percorso, mentre la "*strada comunale n° 35 della Mandola*" si interrompe all'altezza dell'incrocio con la vicinale di uso pubblico (in corrispondenza della particella 97). Nello specifico la porzione che prosegue in direzione sud, lungo le particelle 107-26-27 ....ed altre, fino alla frazione di Piedicolle, da oltre 20 anni non è più presente in quanto il tracciato posto all'interno della proprietà [REDACTED], è stato completamente rimosso a seguito delle lavorazioni agrarie effettuate sugli appezzamenti confinanti. Entrambi le strade saranno trattate con maggior dettaglio nel successivo punto 17. Segue la cartografia fornita dal Comune di Collazzone.





### 9. Conformità attuale con atto pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento consentono di identificare correttamente gli immobili in questione, tuttavia per alcuni di essi si rende necessario effettuare un aggiornamento catastale come meglio descritto al punto successivo.

### 10. Variazioni per aggiornamento catastale.

Trattandosi di numerosi immobili si descriverà la situazione di ciascun bene in maniera separata a partire dai fabbricati.

#### **Fabbricati**

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 34 particella 24 sub 4, natura A/7

Al piano seminterrato nelle planimetrie catastali il sub 4 interessa due porzioni di fabbricato separate fra loro, in particolare: il vano scala è correttamente riportato, mentre i locali posti a nord-est, destinati a magazzini/cantine, non sono riportati. Dalle informazioni assunte trattasi di un errore grafico in quanto nell'elaborato planimetrico sono invece correttamente indicate. La destinazione d'uso di questi locali è parzialmente cambiata in quanto una porzione dei locali destinati a cantina e stagionatura formaggi, è stata trasformata in camera da letto.

Al piano terra la suddivisione interna dei locali è coerente con lo stato di fatto, mentre alcune finestre non sono riportate correttamente.

Al piano primo la suddivisione interna dei locali, e le finestre sono diverse da quelle riportate nelle planimetrie catastali catastale.

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 34 particella 24 sub 3, natura C/2

in realtà trattasi di un piano seminterrato e non di un piano terra terra, inoltre il locale non ha mantenuto la destinazione "magazzino" in quanto è stata trasformato in abitazione (salone-soggiorno).

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 34 particella 24 sub 2, natura C/6

anche in caso si tratta di un piano seminterrato e non di un piano terra terra, inoltre il vano non ha mantenuto la destinazione "rimessa" in quanto una porzione è stata trasformata in due locali residenziali (bagno e cucina).



- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 34 particella 24 sub 1, natura C/O, si tratta del terreno circostante l'abitazione ed è correttamente definita "bene comune non censibile".

Sulla base di quanto sopra i fabbricati di cui al foglio 34 le part 24 sub 4, sub 3 e sub 2, presentano delle discordanze catastali rispetto allo stato di fatto per cui si rende necessario effettuare un aggiornamento catastale che comporterà una spesa complessiva (oneri e spese tecniche) stimabile intorno ad € 1.700,00.

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 28 particella 51 sub 2, natura C/6  
le aperture riportate nelle planimetrie catastali sono diverse rispetto allo stato di fatto per cui si rende necessario effettuare un aggiornamento catastale che comporterà una spesa complessiva (oneri e spese tecniche) stimabile intorno ad € 800,00.

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 28 particella 51 sub 3, natura C/6  
lo stato di fatto corrisponde con le planimetrie catastali per cui non si rende necessario effettuare un aggiornamento catastale.

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 33 particella 661, natura C/6  
le planimetrie catastali sono diverse rispetto allo stato di fatto in quanto all'interno, in un angolo, è stato realizzato un piccolo vano tecnico di circa 10 mq. All'esterno, in posizione nord-est, è presente un ampliamento costituito da una muratura in blocchi di cemento avente funzione di rimessa/magazzino al servizio della stalla, inoltre le due tettoie laterali, indicate nell'elaborato planimetrico, sono state parzialmente rimosse. Per quanto precede si rende necessario effettuare un aggiornamento catastale che comporterà una spesa complessiva (oneri e spese tecniche) stimabile intorno ad € 1.000,00.

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 33 particella 709, natura D/10  
lo stato di fatto corrisponde con le planimetrie catastali per cui non si rende necessario effettuare un aggiornamento catastale.





## Terreni

Fgl	Part.	Stato attuale del fabbricato	Variazione catastale	Costi per l'aggiornamento catastale (€)
33	8	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.	da effettuare	€ 800,00
33	24	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.	da effettuare	€ 800,00
34	36	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.	da effettuare	€ 800,00
34	40	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.	da effettuare	€ 800,00
34	47	E' presente un fabbricato posto su due livelli realizzato in epoca remota che ha mantenuto la stessa forma riportata in planimetria.	non necessaria	_____
34	60	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.	da effettuare	€ 800,00

### 11. Destinazione dell'area prevista dal PRG.

Sulla base della verifica delle cartografie allegato al PRG del comune di Collazzone, tutti i beni oggetto di pignoramento (terreni e fabbricati) si trovano in zone agricole e boschive (aree agricole E2 - aree boscate E3). Va ricordato altresì che gli stessi immobili ricadono in ambiti faunistici, ovvero zone di ripopolamento e cattura; questa condizione tuttavia non è di alcun pregiudizio per lo svolgimento delle normali attività



agricole-forestali-zootecniche. Per una più dettagliata verifica dei vincoli e delle altre peculiarità urbanistico-ambientali relativi alle particelle sopra elencate, si rimanda all'apposito elenco dei terreni contenuto in questa relazione ed al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) allegato.

## 12. Conformità dei beni sotto il profilo urbanistico.

Il sottoscritto, dopo aver richiesto preventivamente l'accesso agli atti al comune di Collazzone, si è recato personalmente presso l'ufficio tecnico per verificare le numerose pratiche urbanistiche relative ad ogni singolo immobile di cui è causa.

Dalla documentazione consultata, poi acquisita in via informatica risulta che per gli immobili oggetto di pignoramento sono stati rilasciati diversi titoli edilizi a nome della [REDACTED] e di [REDACTED], in particolare:

1. - Concessione n. 679 del 23.05.1979
2. - Concessione n. 1607 del 30.08.2001
3. - Concessione n. 1607 del 24.04.2003
4. - DIA PROT. N. 6962 del 11.11.10
5. - CIL DEL 11.11.10
6. - PDC n. 1607 del 27.01.2011
7. - PDC n. 2048 del 27.01.2011
8. - CIL PROT. N.6687 DEL 11.09.2013
9. - DIA PROT. N. 8698 del 23.12.2014
10. - PDC n. 2048 del 05.04.2014
11. - PDC n. 2048 del 28.06.2014
12. - PDC n. 2048 del 18.12.2014
13. - PDC n. 2048 del 06.08.2015
14. - AUA N.11-2015 DEL 30.09.2015
15. - AGIBILITA' DEL 05.10.2015



Di seguito, con maggior dettaglio si descriverà l'iter urbanistico di ogni singolo immobile:

**Abitazione** comprensiva della corte, dei magazzini, delle rimesse, delle cantine, ecc, il tutto identificato al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 34 particella 24 sub 4, sub 3, sub 2 e sub 1.

Nell'anno 1979 veniva concessa dal comune di Collazzone la Concessione Edilizia n° 679 a favore del sig. [REDACTED] per la "costruzione di una casa rurale ed annessi rustici". Rispetto agli elaborati allegati alla suddetta C.E. si segnalano le seguenti difformità:

- al piano seminterrato alcuni locali con destinazione "magazzino, rimessa macchine e attrezzi, cantina, ecc" sono stati trasformati in abitazione (cucina, salone-soggiorno, bagno e camera). La superficie interessata da questa variazione è di circa mq 80;
- al piano terra alcune finestre sono diverse per posizione e per dimensione;
- al piano primo la suddivisione interna dei locali, e le finestre (posizione e dimensione) sono diverse da quelle riportate negli elaborati allegati alla C.E.

Sulla base delle informazioni assunte presso il Comune di Collazzone risulta che le difformità elencate sono tutte sanabili, mediante presentazione di SCIA in sanatoria, tenuto conto del fatto che il fabbricato non ricade in zona sottoposta ai vincoli paesaggistici. I costi necessari per ottenere la sanatoria si riferiscono agli oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria ed ai costi di costruzione.

Il sottoscritto ha effettuato il calcolo di tali oneri con riferimento agli indici indicati dal comune di Collazzone ed alla superficie oggetto di cambio di destinazione si giunge ai seguenti risultati:

calcolo oneri presentazione sanatoria per cambio destinazione d'uso

	indice	suc (mq)	coeff		€
oneri urbanizzazione primaria	41,04	80	2	=	6.566,40
oneri urbanizzazione secondaria	28,66	80	2	=	4.585,60
costi costruzione	411,6	80	2	5% =	3.292,80
				<b>TOTALE ONERI</b>	<b>14.444,80</b>



Si dovranno inoltre sostenere le spese tecniche per la predisposizione della SCIA in sanatoria e le spese per l'aggiornamento catastale, già indicate nell'apposito paragrafo, che si possono stimare intorno ad € 5.500,00, ne deriva che il costo totale per la sanatoria è di circa € 20.000,00.

**Ex porcilaia censita,** identificata al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 28 particella 51 sub 2, natura C/6, 38 mq, loc. Vocabolo Terraio;

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del comune di Collazzone riguardo questo immobile non è emerso alcuna concessione autorizzazione o altri documenti urbanistici. Dalle informazioni assunte, dalla tipologia del fabbricato e dalla consultazione delle foto aeree storiche disponibili nel portale della Regione Umbria risulta che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967 – data di entrata in vigore della L. 765/1967. Considerato altresì che il Comune, per le zone agricole, non si era ancora dotato di un Piano Regolatore il fabbricato in questione può ritenersi conforme sotto l'aspetto urbanistico anche in assenza di titoli edilizi.

**Rimessa Attrezzi,** identificata al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 28 particella 51 sub 3, natura C/6, 87 mq, loc. Vocabolo Terraio.

In data 27/01/2011 veniva rilasciato dal comune di Collazzone Permesso di Costruire n° 1607/2048 a favore della [REDACTED] per *“l'ampliamento e cambio di destinazione d'uso da rimessa attrezzi a laboratorio caseario”*. Non risulta presentato né l'inizio dei lavori, né la fine lavori e né la proroga, pertanto il titolo edilizio rilasciato ha perso ormai ogni efficacia; in realtà il manufatto è rimasto nella sua originaria condizione e non si notano lavori effettuati di recente.

Per quanto riguarda invece la regolarità urbanistica si segnala che nelle tavole dello “stato attuale”, allegate al richiamato permesso di costruire n° 1607/2048, sul *prospetto retro*, viene indicata una piccola finestra quando in realtà, come si nota anche





nelle foto allegate, al posto di questa finestra c'è un'ampia apertura richiusa con blocchi di laterizio forati non portanti. Questa incoerenza fra lo stato di fatto, i disegni allegati al progetto approvato e la planimetria catastale, rende il manufatto difforme sotto l'aspetto urbanistico. La difformità tuttavia è sanabile mediante la presentazione di un nuovo P.d.C. per modifica di prospetto; il costo per questa operazione è di circa € 4.000,00 comprensivo delle spese tecniche e della sanzione per opere già eseguite.

**Ovile,** identificato al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 33 particella 661, natura C/6, 355 mq, loc. Vocabolo Terraio

In data 11/11/2010 veniva presentata dalla [REDACTED] al comune di Collazzone la Denuncia di Inizio Attività n° 6962 per *“la sostituzione delle coperture di una stalla previo smaltimento dell'eternit, sostituzione infissi e realizzazione intonaco”*.

I lavori previsti nella DIA n° 6962, di cui sopra, sono stati parzialmente realizzati, ovvero è stato sostituito solo il manto di copertura dove sono stati collocati i pannelli fotovoltaici, peraltro mai messi in funzione. Invece non è stato realizzato l'intonaco esterno ed è stata rimossa tutta la tettoia posta sul lato ovest del fabbricato. La tettoia posta ad est, per una porzione ha mantenuto le colonne in cemento e le travi orizzontali in acciaio, mentre la copertura è stata rimossa.

Il cambiamento dei prospetti, rispetto ai titoli rilasciati, rende il fabbricato difforme urbanisticamente, tuttavia la difformità è sanabile mediante la presentazione di un nuovo P.d.C. per modifica di prospetto; il costo per questa operazione è di circa € 5.000,00 comprensivo delle spese tecniche e della sanzione per opere già eseguite.

Ovile, identificato al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 33 particella 709, natura D/10, Strada della Mandola snc, piano S1-T;

In data 27/01/2012 veniva rilasciato dal comune di Collazzone il permesso di costruire il Permesso di Costruire prot. n° 1607/2048 a favore della [REDACTED] per *“la realizzazione di un ovile”*;

In data 12/04/2014 veniva rilasciato dal comune di Collazzone il permesso di costruire prot. n° 7569/2013 (variante del precedente n° 1607/2048 ) a favore della [REDACTED] per *“la realizzazione di un ovile”* ;

In data 28/06/2014 veniva rilasciato dal comune di Collazzone il permesso di costruire il Permesso di Costruire prot. n° 3561/2014 (variante dei precedenti P.d.C. n° 1607/2048 e 7569/2013) a favore della [REDACTED] per *“la realizzazione di un ovile”* ;

In data 18/12/2014 veniva rilasciato dal comune di Collazzone il permesso di costruire il Permesso di Costruire prot. n° 7892/2014 (variante del precedente P.d.C. n° 3561/2014) a favore della [REDACTED] per *“la realizzazione di un ovile, fienile e magazzino per stoccaggio di foraggio”*.

Il fienile e il magazzino previsti in quest'ultimo P.d.C. non sono stati fatti, mentre è stato realizzato l'ovile autorizzato con i precedenti P.d.C., completo di sala di mungitura, uffici, vani tecnici, concimaia esterna, ecc. Per questo motivo è stata inoltrata l'agibilità solo per l'ovile e per tutte le opere connesse, la relativa dichiarazione è stata acquisita al protocollo del Comune di Collazzone al n° 7182 del 05/10/2015.

Sulla base di quanto sopra l'ovile è conforme sotto l'aspetto urbanistico.



**Tunnel destinati a fienile, magazzino, ovile**, identificati al catasto terreni del comune di Collazzone al foglio 33 part 615.

In data 22/12/2012 veniva presentata dalla [REDACTED] al comune di Collazzone Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) prot. N° 8900 per *“l’installazione di serre stagionali funzionali allo svolgimento dell’attività dell’impresa agricola.”*;

In data 06/08/2015 veniva rilasciato dal comune di Collazzone il permesso di costruire il Permesso di Costruire prot. n° 5473/2013 a favore della [REDACTED] per *“la trasformazione di serre stagionali in strutture fisse da destinare a fienile/magazzino e in parte da destinare ad ovile”*;

Sulla base di quanto esposto ed in seguito alle verifiche effettuate sul posto le strutture in questione sono conformi sotto l’aspetto urbanistico.

### **Chiudenda per il bestiame**

In data 30/08/2001 veniva rilasciato dal comune di Collazzone la Concessione Edilizia n° 1607, prot. n° 4468/01 a favore del sig. [REDACTED] [REDACTED] per *“realizzazione di chiudenda per animali”*.

In data 30/04/2003 veniva rilasciato dal comune di Collazzone la Concessione Edilizia n° 1607, prot. n° 2291/03 a favore del sig. [REDACTED] [REDACTED] in variante alla precedente prot. n° 4468/01 del 30/08/2001 per *“realizzazione di chiudenda per animali”*.

Considerato il tempo trascorso dalla sua realizzazione in molti tratti i pali in legno di sostegno, hanno perso consistenza e pertanto la rete non risulta ben posizionata, tuttavia i tratti interessati coincidono con quelli indicati nelle planimetrie e pertanto la recinzione in questione è conforme sotto l’aspetto urbanistico.



### 13. Stato di possesso degli immobili.

Sulla base della risposta ricevuta fornita dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, a seguito di specifica richiesta del sottoscritto si specifica che a carico dei fabbricati non è risulta registrato alcun contratto. In realtà al momento del sopralluogo tutti gli annessi rurali (stalle, fienili, porcilaia, rimessa attrezzi) risultavano liberi da persone e cose. Per quanto riguarda l'abitazione, posta su tre livelli, si precisa che il piano terra e primo sono completamente utilizzati dalla famiglia [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] la moglie e due figli), mentre la parte del piano seminterrato, destinata abitazione, è utilizzata dalla madre del sig. [REDACTED].

Circa lo stato di possesso di tutte le superfici agrarie si riferisce che da un punto di vista prettamente agricolo sono rimasti nella disponibilità della [REDACTED] [REDACTED] ma non sono più condotti da 4-5 anni. Tuttavia sulla base della nota dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, si segnala l'esistenza di un contratto di "gestione di azienda agro turistico venatoria, scaduto il 31/12/2022, tra [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]. Si ricorda infatti che l'[REDACTED] è titolare della concessione per Azienda Agro Turistico Venatoria, denominata Colle della Mandola, autorizzata dalla Regione Umbria con determina dirigenziale n° 3716 18/04/2019.

### 14. Estratto atto matrimonio.

Al riguardo il sottoscritto, dopo aver assunto informazioni sul Comune ove la sig. [REDACTED] eventualmente si era sposato ha richiesto ed ottenuto dal comune di Collazzone l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con il sig.ra [REDACTED] in data 16/08/2008, nel certificato è presente la seguente annotazione: "*con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni*".





**15. Immobile occupato da coniuge separato .**

Non risulta.

**16. Caratteristiche impianti.**

**L'abitazione** (Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 34 particella 24 sub 2-3-4), dispone dei normali impianti civili: idraulico, elettrico e di riscaldamento che serve tutti i piani dello stabile. L'impianto idraulico è alimentato dall'acqua proveniente da un pozzo artesiano situato nelle vicinanze della casa e all'interno della proprietà della [REDACTED]. L'impianto di riscaldamento è autonomo, in origine era alimentato da una caldaia a gasolio, ancora presente, ma ora sostituita da una stufa a pellet che garantisce il medesimo funzionamento. Tutti gli impianti risultavano funzionanti e rispondenti alle esigenze dell'attività; tuttavia non è stato possibile accertare se gli impianti siano o meno conformi alla normativa vigente in quanto l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità. I costi necessari al loro adeguamento potranno essere determinati solo dopo che un tecnico specializzato in impiantistica abbia effettuato le relative verifiche, a seguito delle quali saranno indicati gli eventuali interventi da effettuare. In ogni caso di ciò si terrà conto al momento dell'applicazione delle riduzioni forfettarie del valore dell'immobile.

**Ex porcilaia** (comune di Collazzone, catasto fabbricati foglio 28 part 51 sub 2)

La struttura è priva di ogni tipo di impianto.

**Rimessa attrezzi** (comune di Collazzone, catasto fabbricati foglio 28 part 51 sub 3)

(comune di Collazzone, catasto fabbricati foglio 28 part 51 sub 2)

Solo una porzione della struttura è dotata di impianto idraulico ed elettrico, tuttavia non è stato possibile accertare se gli impianti siano o meno conformi alla normativa vigente in quanto l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità. Poiché le condizioni e la destinazione d'uso finale dell'immobile non è ancora ben definita,



non si ritiene conveniente adeguare l'impianto, tenuto anche conto del fatto che la struttura necessita di una ristrutturazione generale, soprattutto all'interno.

**Ovile** (comune di Collazzone, catasto fabbricati foglio 33 particella 661)

La struttura è dotata di impianto idraulico ed elettrico, tuttavia non è stato possibile accertare se gli impianti siano o meno conformi alla normativa vigente in quanto l'immobile al momento è inutilizzato ed inoltre è sprovvisto del certificato di agibilità. I costi necessari al loro adeguamento potranno essere determinati solo dopo che un tecnico specializzato in impiantistica abbia effettuato le relative verifiche, a seguito delle quali saranno indicati gli eventuali interventi da effettuare. In ogni caso di ciò si terrà conto al momento dell'applicazione delle riduzioni forfettarie del valore dell'immobile.

**Ovile** (comune di Collazzone, catasto fabbricati foglio 33 particella 709)

La struttura è dotata di impianto idraulico ed elettrico realizzato recentemente, dal momento che l'immobile è provvisto del certificato di agibilità rilasciato nel 2015, si ritiene che gli impianti siano tutti conformi alla normativa.

**Tunnel destinati a fienile, magazzino, ovile** (comune di Collazzone, catasto terreni foglio 33 part 615)

Le strutture prefabbricate sono dotate di impianto idraulico ed elettrico, tuttavia non è stato possibile accertare se gli impianti siano o meno conformi alla normativa vigente in quanto i tunnel al momento non sono utilizzati ed inoltre sono sprovvisti del certificato di agibilità. I costi necessari al loro adeguamento potranno essere determinati solo dopo che un tecnico specializzato in impiantistica abbia effettuato le relative verifiche, a seguito delle quali saranno indicati gli eventuali interventi da effettuare. In ogni caso di ciò si terrà conto al momento dell'applicazione delle riduzioni forfettarie del valore dell'immobile.



## 17. Formazione lotti

A tale riguardo il sottoscritto premette che la procedura in oggetto, come risulta evidente da tutti i paragrafi di cui sopra, riguarda un'azienda agricola di grosse dimensioni. Il pignoramento infatti colpisce l'abitazione in cui abitano i debitori, tre grandi ovili, un fabbricato rurale, due piccoli annessi rurali, terreni agricoli e forestali che, insieme, formano una grande superficie di mq 943.340 (ettari 94.33.40)

L'esperienza acquisita dal sottoscritto in ambito agricolo, suggerisce che la formazione di un lotto unico, costituito da numerosi fabbricati aventi diverse destinazioni d'uso, potrebbe rendere più difficoltosa la vendita dell'intera azienda agricola, in quanto una stima, seppure non analitica, condurrebbe a valori piuttosto elevati nell'ordine di € 1.300.000,00/1.500.000,00.

Inoltre, in tale ipotesi, i beni risulterebbero appetibili quasi esclusivamente ad un unico acquirente, in grado di poter utilizzare tutti i fabbricati per proseguire l'attività agro-zootecnica; infatti gli ovili, ricadendo in zona agricola, dovranno mantenere esclusivamente la destinazione agricola e quindi non potranno essere utilizzati per altre attività (artigianali, commerciali, industriali, ecc.).

Per quanto precede si ritiene che l'alternativa per rendere più favorevole la vendita, sia quella di formare almeno quattro lotti, dotati ciascuno di una propria autonomia funzionale, compresi gli accessi, e al contempo riunire nei singoli lotti tutti i beni omogenei per categoria, dislocazione, destinazione e vocazione, in particolare:

**lotto n° 1** con caratteristiche residenziali/ricettive, costituito dalla sola abitazione e con una porzione terreno circostante sufficiente a garantire, per esempio, l'avvio di un'attività agrituristica, o per qualsiasi altra esigenza che una residenza in campagna normalmente prevede ovvero: giardino, piscina, pergolati, orto e frutteto familiare, ecc.;

**lotto n° 2** con caratteristiche agricole e, potenzialmente residenziali/ricettive, composto da due annessi rurali che, essendo posti nelle vicinanze di un'abitazione, hanno la possibilità di essere trasformati da rurali a residenziali. Anche in questo caso alle strutture saranno assegnati dei terreni circostanti con caratteristiche e superfici adeguate per renderli maggiormente appetibili;



**lotto n° 3** con caratteristiche esclusivamente agricole/forestali, formato da terreni agricoli e da boschi che formano un corpo unico, ad eccezione di tre porzioni staccate, impossibili da accorpare;

**lotto n° 4** con caratteristiche agricole/zootecniche, formato da stalle, fienili, un vecchio fabbricato rurale e dai terreni circostanti, il tutto nel rispetto del giusto rapporto fra il potenziale numero di capi che si possono ricoverare all'interno delle strutture ed i terreni agricoli necessari per lo svolgimento dell'attività zootecnica (pascolamento e produzione di foraggi).

Tale ipotesi divisionale, dovendo tener conto anche degli accessi ai vari lotti, è stata sottoposta preventivamente all'approvazione del G.E. dott. Alberto Cappellini, che con decreto del 27/12/2023 autorizzava la proroga di 90 giorni, per la formazione dei lotti e l'effettuazione di operazioni catastali, laddove necessarie, per agevolare gli accessi ai singoli lotti.

A proposito di quest'ultimo aspetto il sottoscritto ha approfondito l'argomento rivolgendo apposita istanza al Comune di Collazzone che, con nota del 15/02/2024, ha allegato apposita cartografia, già commenta la precedente punto 8, dalla quale si evince chiaramente che l'attuale viabilità, consolidata ormai da decenni di utilizzo, consente di raggiungere agevolmente tutti i lotti che si andranno a formare, senza la necessità di dover creare nuove strade, servitù di passaggio e senza effettuare degli aggiornamenti catastali.

Di seguito si riporta un prospetto dell'intera proprietà, in cui vengono indicati i singoli lotti.



FABBRICATI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Sub	categoria catastale	Classe	Consistenza	Piano	Destinazione e attuale	Rendita (€)	LOTTO N°
34	24	4	A/7	2	16 vani			1.363,45	Lotto 1
34	24	3	C/2	2	53 mq			82,12	
34	24	2	C/6	2	70 mq			101,23	
34	24	1	corte comune ai subalterni 2-3-4						
28	51	2	C/6	1	38 mq			47,10	Lotto 2
28	51	3	C/6	2	87 mq			125,81	
33	661		C/6	1	355 mq			440,02	Lotto 4
33	709		D10					11.994,00	

TERRENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	AREA DA PRG	LOTTO N°
28	50	381,88	458,26	seminativo	98.590	seminativo	98.590	Aree agricole E2 Aree boscate E3	Lotto 2
28	52	44,74	16,78	bosco	54.140	bosco	54.140	Aree boscate E3	
28	53	5,28	7,68	seminativo	1.860	prato-pascolo	1.860	Aree agricole E2	
28	54	10,54	15,33	seminativo	3.710	seminativo	3.710	Aree agricole E2	
28	56	12,05	14,46	seminativo	3.110	seminativo	3.110	Aree agricole E2	
28	51			ente urbano	3.410	ente urbano	3.410		
31	125	4,69	1,76	bosco	5.680	bosco tagliato di recente	5.680	Aree boscate E3	Lotto 3
33	7	50,36	73,25	seminativo	17.730	bosco	17.730	Aree agricole E2	
33	8	4,49	6,53	seminativo	1.580	seminativo	1.580	Aree agricole E2	
33	11	5,17	7,52	seminativo	1.820	seminativo tara/incolto	1.460 360	Aree agricole E2 Aree boscate E3	



33	16	0,40	0,40	pascolo cespugliato	1.280	pascolo cespugliato	1.280	Aree agricole E2	lotto 4
33	17	29,91	43,51	seminativo	10.530	seminativo	10.530	Aree agricole E2	
33	18	0,54	0,23	pascolo	750	pascolo	750	Aree agricole E2	
33	19	1,13	0,35	bosco	1.680	bosco	1.680	Aree boscate E3	
33	20	0,21	0,07	bosco	320	bosco	320	Aree agricole E2	
33	21	18,51	22,22	seminativo	4.780	seminativo	4.780	Aree agricole E2	
33	23	9,61	10,25	seminativo arborato	2.480	seminativo arborato	2.480	Aree agricole E2	
33	24	3,44	5,00	seminativo	1.210	seminativo	1.210	Aree agricole E2	
33	25	65,96	79,16	seminativo	17.030	seminativo	17.030	Aree agricole E2	
33	28	1,17	0,89	seminativo	1.220	bosco	1.220	Aree agricole E2	
33	30	2,17	2,60	seminativo	560	seminativo	560	Aree agricole E2	
33	610	58,33	84,84	seminativo	20.535	seminativo	15.335	Aree agricole E2	
						tara/incolto	5.200	Aree boscate E3	
33	611	0,04	0,06	seminativo	15	seminativo	15	Aree agricole E2	
33	613	26,57	38,65	seminativo	9.355	seminativo	9.355	Aree agricole E2	
33	614	4,53	6,59	seminativo	1.595	seminativo	1.595	Aree agricole E2	
33	615	62,83	67,02	seminativo arborato		seminativo arborato		Tunnel per ovile e fienile	
					16.220	seminativo arborato	16.220	Aree agricole E2	
33	617	82,64	99,17	seminativo	21.335	seminativo	21.335	Aree agricole E2	
33	618	26,86	32,23	seminativo	6.935	seminativo	6.935	Aree agricole E2	
33	619	233,57	280,28	seminativo	60.300	seminativo	60.300	Aree agricole E2	
33	620	0,04	0,05	seminativo	10	seminativo	10	Aree agricole E2	
33	621	1,08	1,30	seminativo	280	seminativo	280	Aree agricole E2	
33	622	8,69	10,14	seminativo arborato	2.805	seminativo arborato	2.805	Aree agricole E2	
33	623	1,63	1,90	seminativo arborato	525	seminativo arborato	525	Aree agricole E2	
33	624	36,37	38,80	seminativo arborato	9.390	seminativo arborato	9.390	Aree agricole E2	
33	625	1,78	1,90	seminativo arborato	460	seminativo arborato	460	Aree agricole E2	
34	5	5,44	1,67	bosco	8.100	bosco	8.100	Aree boscate E3	Lotto 3
34	6	18,78	27,31	seminativo	6.610	seminativo	6.610	Aree agricole E2	
34	14	14,91	21,69	seminativo	5.250	seminativo	5.250	Aree boscate E3	
34	15	25,11	8,56	bosco	36.260	bosco	36.260	Aree boscate E4	
34	16	15,05	4,63	bosco	22.420	bosco	22.420	Aree boscate E5	





34	17	60,36	87,80	seminativo	21.250	seminativo	19.470	Aree agricole E2	Lotto 1
						tara/incolto	1.780		
34	18	18,55	19,79	seminativo arborato	4.790	seminativo arborato	4.140	Aree agricole E2	
						tara/incolto	650		
34	19	31,27	45,49	seminativo	11.010	seminativo	7.610	Aree agricole E2 Aree boscate E3	Lotto 3
						tara/incolto	3.400		
34	20	2,32	2,79	seminativo	730	seminativo	730	Aree agricole E2	
34	21	82,95	92,99	seminativo	26.770	seminativo	22.470	Aree agricole E2	lotto 4
						oliveto	3.200	Aree agricole E2	
						tara/incolto	1.100		
34	22	16,11	19,34	seminativo	4.160	seminativo	4.160	Aree agricole E2	
34	23	25,20	36,65	seminativo	8.870	seminativo	8.870	Aree agricole E2	
34	25	50,89	55,85	seminativo	16.420	seminativo	12.520	Aree agricole E2	Lotto 1
						oliveto	3.100		
						tara/incolto	800		
34	26	11,28	16,40	seminativo	3.970	seminativo	3.970	Aree agricole E2	
34	27	14,95	17,94	seminativo	3.860	seminativo	3.860	Aree agricole E2	
34	28	6,62	9,63	seminativo	2.330	seminativo	2.020	Aree agricole E2	Lotto 3
						tara/incolto	310		
34	29	0,95	0,29	bosco	1.420	bosco	1.420	Aree agricole E2	
34	30	4,40	6,40	seminativo	1.550	seminativo	350	Aree agricole E2	
						tara/incolto	1.200		
34	31	6,76	9,83	seminativo	2.380	seminativo	1.830	Aree agricole E2	lotto 4
						bosco	550		
34	32	30,76	36,91	seminativo	7.940	seminativo	7.063	Aree agricole E2	
						tara/incolto	877		
34	33	1,76	1,51	seminativo	280	seminativo	280	Aree agricole E2 Aree boscate E3	Lotto 3
				bosco	1.020	bosco	1.020		
34	34	1,82	2,64	seminativo	640	seminativo	290	Aree agricole E2	
						tara/incolto	350		
34	35	5,71	4,00	seminativo	400	seminativo	400	Aree agricole E2	
				oliveto	2.300	tara/incolto	2.300		
34	36	38,26	55,65	seminativo	13.470	seminativo	11.250	Aree agricole E2 Aree boscate E3	
						tara/incolto	2.220		
34	37	36,61	53,26	seminativo	12.890	seminativo	10.590	Aree agricole E2	
						tara/incolto	2.300		
34	38	7,43	4,73	seminativo	705	seminativo	705	Aree agricole E2 Aree boscate E3	
				bosco	7.005	bosco	7.005		
34	39	0,65	0,95	seminativo	230	bosco	230	Aree boscate E3	
34	40	2,75	3,30	seminativo	710	seminativo	710	Aree agricole E2	





34	41	42,82	51,36	seminativo	11.050	seminativo	11.050	Aree agricole E2	
34	42	5,97	7,16	seminativo	1.540	seminativo	1.540	Aree agricole E2	
34	43	39,85	57,97	seminativo	14.030	seminativo	11.580	Aree agricole E2 Aree boscate E3	
						tara/incolto	2.450		
34	44	4,44	2,80	seminativo	413	seminativo	413	Aree agricole E2 Aree boscate E3	
				bosco	4.237	bosco	4.237		
34	45	290,16	348,19	seminativo	74.910	seminativo	69.570	Aree agricole E2	lotto 4
						tara/incolto	5.340		
34	46	2,83	3,39	seminativo	730	seminativo	730	Aree agricole E2	
34	47			fabbricato rurale	340	fabbricato rurale	340	Aree agricole E2	
34	48	22,38	32,56	seminativo	7.880	seminativo	6.680	Aree agricole E2	
						tara/incolto	1.200		
34	49	4,28	3,56	oliveto	1.380	bosco	1.380	Aree agricole E2	
34	51	4,89	5,46	seminativo	1.000	bosco	2.970	Aree boscate E3	
				pascolo cespugliato	1.970				
34	52	47,52	69,12	seminativo	16.730	seminativo	13.310	Aree agricole E2	
						tara/incolto	3.420		
34	53	18,49	26,90	seminativo	6.510	seminativo	6.510	Aree agricole E2	
34	54	15,62	22,72	seminativo	5.500	seminativo	4.750	Aree agricole E2	
						tara/incolto	750		
34	55	40,02	58,22	seminativo	14.090	seminativo	10.190	Aree agricole E2 Aree boscate E3	
						tara/incolto	3.900		
34	56	3,27	4,75	seminativo	1.150	seminativo	950	Aree agricole E2	
						bosco	200		
34	57	76,04	91,24	seminativo	19.630	seminativo	15.230	Aree agricole E2 Aree boscate E3	
						tara/incolto	4.400		
34	58	0,57	0,20	bosco	800	bosco	890	Aree agricole E2 Aree boscate E3	
				pascolo	90				
34	60	1,78	2,14	seminativo	460	seminativo	460	Aree agricole E2	Lotto 3
34	61	9,95	10,62	seminativo arborato	2.570	seminativo	2.570	Aree agricole E2	
34	62	0,08	0,03	bosco	100	bosco	130	Aree agricole E2	
				pascolo	30				
34	69	9,23	13,43	seminativo	3.250	seminativo	2.220	Aree agricole E2 Aree boscate E3	
34						tara/incolto	1.030		
34	96	14,10	16,92	seminativo	3.640	seminativo	3.440	Aree agricole E2	Lotto 1
						tara/incolto	200		
34	97	11,08	11,82	seminativo arborato	2.860	seminativo arborato	2.860	Aree agricole E2	Lotto 3
34	98	5,69	6,83	seminativo arborato	1.470	seminativo arborato	1.270	Aree agricole E2	
						bosco	200		





34	99	9,90	17,32	seminativo	4.790	seminativo	4.790	Aree agricole E2	
34	100	89,05	106,86	seminativo	22.990	seminativo	22.990	Aree agricole E2	lotto 4
34	101	14,45	17,34	seminativo	3.730	seminativo	3.730	Aree agricole E2	
34	102	23,78	28,54	seminativo	6.140	seminativo	4.920	Aree agricole E2	
						tara/incolto	1.220	Aree agricole E2	
34	103	7,40	8,88	seminativo	1.910	bosco	1.910	Aree agricole E2	Lotto 3
34	107	9,05	10,56	seminativo arborato	2.920	seminativo	2.920	Aree agricole E2	
34	111	17,87	25,99	seminativo	6.290	seminativo	5.510	Aree boscate E3	
						tara/incolto	780		
35	16	8,21	6,84	oliveto	2.650	oliveto	2.650	Aree agricole E2	
35	17	5,22	1,61	bosco	7.780	bosco	7.780	Aree boscate E3	
33	713	5,16	7,51	seminativo	1.818	seminativo	1.818	Aree agricole E2	lotto 4
33	715	80,42	116,98	seminativo	28.312	seminativo	28.312	Aree agricole E2	
33	709	ente urbano (area dove sorge l'ovile)			3.747	ente urbano	3.747		
33	710	20,47	21,84	seminativo arborato	5.286	seminativo arborato	4.766	Aree agricole E2	
						tara/incolto	520		
33	712	0,07	0,07	seminativo arborato	17	corte	17	Aree agricole E2	
33	708	107,00	114,16	seminativo arborato	27.630	seminativo	18.780	Aree agricole E2	
						tara/incolto	8.850		
34	24	ente urbano (area dove sorge l'abitazione)						Aree agricole E2	
33	661	ente urbano (area dove sorge l'ovile)							

	<b>2803,97</b>	<b>3.409,07</b>		<b>943.340</b>	<b>943.340</b>
--	----------------	-----------------	--	----------------	----------------

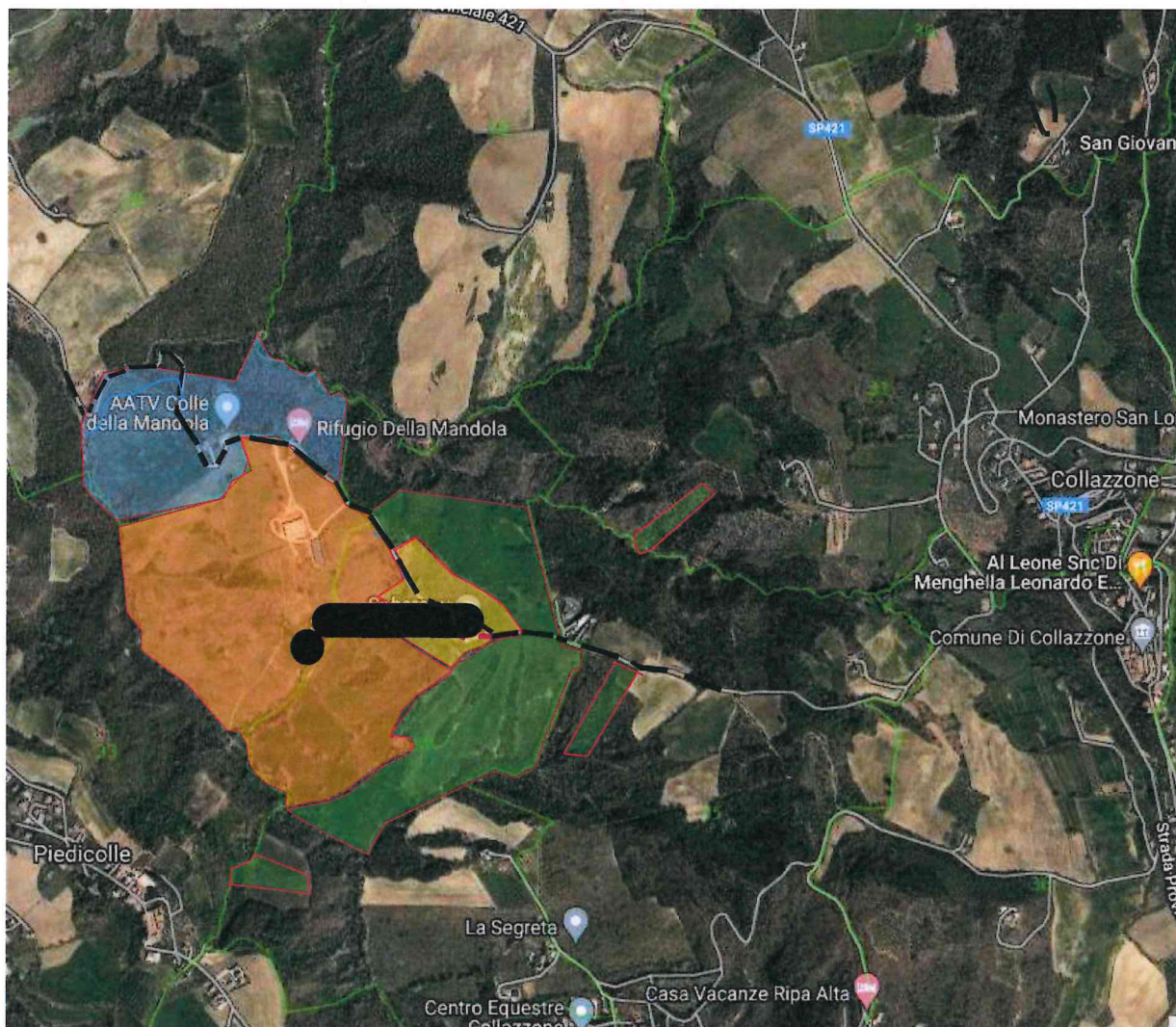
### Riepilogo:





categoria reale	sup. cat. (Mq)	sup. cat. ettari (Ha)
seminativo	645.161	64,5161
seminativo arborato	43.646	4,3646
pascolo-prato pascolo	3.890	0,3890
oliveto	8.950	0,8950
bosco	177.472	17,7472
Tare-incolti-strade- corti	64.221	6,4221
<b>TOTALE</b>	<b>943.340</b>	<b>94,3340</b>


Le superfici vengono espresse anche in Ha poichè in ambito agricolo-forestale è l'unità di misura più utilizzata e quindi quella che più facilmente rende l'idea dell'estensione.



di seguito la veduta aerea della suddivisione in lotti della proprietà con l'individuazione della viabilità attuale che consente l'accesso ai singoli lotti



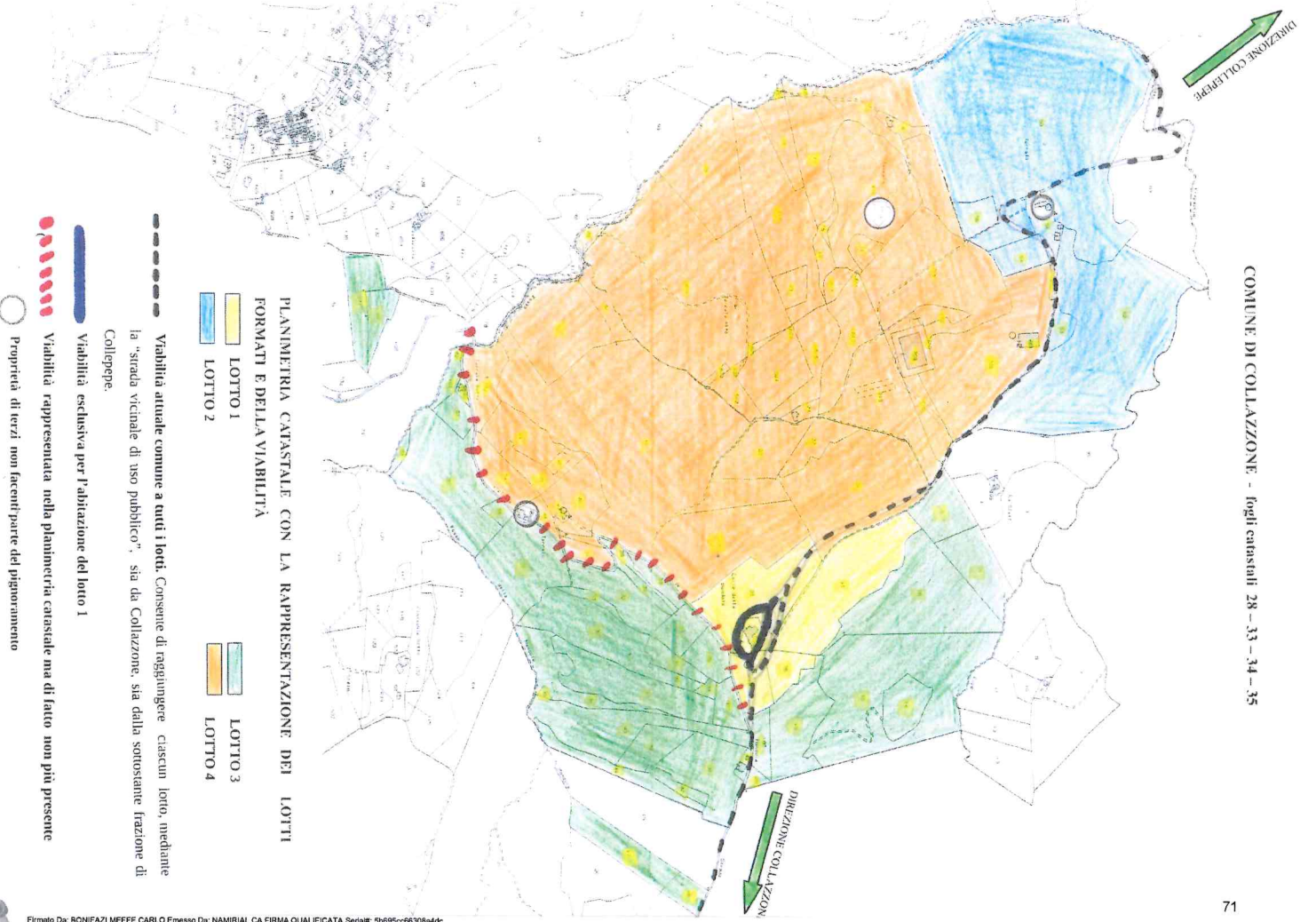
-  **LOTTO 1**
-  **LOTTO 2**
-  **LOTTO 3**
-  **LOTTO 4**

 **Viabilità attuale comune a tutti i lotti.** Consente di raggiungere ciascun lotto, mediante la “*strada vicinale di uso pubblico*”, sia da Collazzone, sia dalla sottostante frazione di Collepepe.

 **Viabilità esclusiva per l'abitazione del lotto 1**











## **18. Valutazione dell'immobile**

Nello specifico viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore fabbricati in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona, del mercato di beni simili, della richiesta di abitazioni in zone agricole/periferie, nonché della domanda di edifici con destinazione d'uso strettamente agricola. Inoltre è stato tenuto conto della destinazione urbanistica della zona e dei vincoli presenti. La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, impianti fissi e pertinenti e viene redatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, ovvero completamente fruibili.

Per quanto riguarda i terreni agricoli è stato preso in considerazione il contesto in cui si trovano, ovvero una zona collinare con mancanza di acqua irrigua e, conseguentemente, delle colture potenzialmente praticabili. Altri aspetti esaminati riguardano la pendenza, il grado di fertilità, la possibilità di svolgere agevolmente tutte operazioni meccaniche necessarie per la corretta conduzione agronomica dei terreni. Per quanto riguarda la presenza dei fabbricati riportati nelle planimetrie catastali dei terreni, è stato verificato che in tutti i casi non è rimasta alcuna traccia dei manufatti e l'area di sedime è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo, ad eccezione della particella 47 del foglio 34, dove invece è ancora presente un fabbricato che sarà opportunamente valutato. Infine è stata verificata la destinazione urbanistica prevista dal Piano Regolatore del comune di Collazzone che inquadra tutti i terreni in *Area Agricola "E2"*

Per quanto riguarda i boschi è stato tenuto conto della composizione arborea, della pendenza, dell'età delle piante, della massa legnosa ritraibile e della viabilità utilizzabile per lo svolgimento delle operazioni di smacchio, successive al taglio. Anche per i boschi è stata verificata la destinazione urbanistica prevista dal Piano regolatore del comune di Collazzone che inquadra tutte le superfici forestali in *Area Boscate "E3"*

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del IV trimestre 2023, pubblicato della Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, II semestre 2022, consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.

La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, inoltre i beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito il valore di mercato corrispondente ad ogni singolo lotto. \_



## LOTTO N° 1

### FABBRICATI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Sub	categoria catastale	Classe	Consistenza		Rendita (€)
34	24	4	A/7	2	16 vani		1.363,45
34	24	3	C/2	2	53 mq		82,12
34	24	2	C/6	2	70 mq		101,23
34	24	1					

### TERRENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	AREA DA PRG
34	24	ente urbano (area dove sorge l'abitazione)						Aree agricole E2
34	17	60,36	87,80	seminativo	21.250	seminativo tara/incolto	19.470 1.780	Aree agricole E2
34	18	18,55	19,79	seminativo arborato	4.790	seminativo arborato tara/incolto	4.140 650	Aree agricole E2
34	25	50,89	55,85	seminativo oliveto	16.420	seminativo oliveto tara/incolto	12.520 3.100 800	Aree agricole E2
34	96	14,10	16,92	seminativo	3.640	seminativo seminativo	3.440 200	Aree agricole E2
		143,9	180,36		46.100		46.100	

**Determinazione del valore suddiviso per categorie omogenee dei fabbricati e dei terreni:**

#### fabbricato destinato ad abitazione ed annessi

Fgl	Part	Sub	Categ. Catastal.	piano	destinazione	Superf. Utile (mq)	valore €/mq	TOTALE (€)
34	24	2	A/7	seminterrato	abitazione	82	600,00	49.200,00
					cantine/magazzini	138	330,00	45.540,00
					portico	82	250,00	20.500,00
		4		terra	abitazione	300	700,00	210.000,00
				primo	abitazione	114	700,00	79.800,00
				terra e primo	terrazzi	137	170,00	23.290,00
1	corte comune ai subalterni 2-3-4 alla quale non viene attribuito alcun valore in quanto la stima di questi tre subalterni tiene debitamente conto della disponibilità di questa area							
<b>TOTALI</b>						<b>853</b>		<b>428.330,00</b>



TERRENI				
categoria reale	sup. cat. (Mq)	sup. cat. ettari (Ha)	Valore unitario (Ha)	TOTALE (€)
seminativo	35.630	3,5630	8.000	28.504,00
seminativo arborato	4.140	0,4140	5.000	2.070,00
pascolo-prato pascolo				
oliveto	3.100	0,3100	20.000	6.200,00
bosco				
Tare-incolti	3.230	0,3230	2.000	646,00
<b>TOTALE</b>	<b>46.100</b>	<b>4,6100</b>		<b>37.420,00</b>

Le superfici vengono espresse anche in Ha poichè in ambito agricolo-forestale è l'unità di misura più utilizzata e quindi quella che più facilmente rende l'idea dell'estensione.

**TOTALE LOTTO 1 (fabbricati + terreni) € 465.750,00**

Il valore totale di **€ 465.750,00** viene adeguato e corretto in misura forfettaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, e soprattutto per il fatto che l'immobile deve essere regolarizzato sotto l'aspetto catastale ed urbanistico.

In conseguenza di tali considerazioni il valore dei beni viene abbattuto forfettariamente del 20%. Questa percentuale di diminuzione ricomprende anche tutti i costi in precedenza rilevati, necessari per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

Ne deriva che il **valore a base d'asta** sarà di:

465.750,00 - 20% = € **372.600,00**

## LOTTO N° 2

### FABBRICATI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Sub	categoria catastale	Classe	Consistenza	Piano	Destinazione e attuale	Rendita (€)
28	51	2	C/6	1	38 mq			47,10
28	51	3	C/6	2	87 mq			125,81

### TERRENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	AREA DA PRG
28	50	381,88	458,26	seminativo	98.590	seminativo	98.590	Aree agricole E2 Aree boscate E3
28	52	44,74	16,78	bosco	54.140	bosco	54.140	Aree boscate E3
28	53	5,28	7,68	seminativo	1.860	prato-pascolo	1.860	Aree agricole E2
28	54	10,54	15,33	seminativo	3.710	seminativo	3.710	Aree agricole E2
28	56	12,05	14,46	seminativo	3.110	seminativo	3.110	Aree agricole E2
28	51			ente urbano	3.410	ente urbano	3.410	

		<b>454,49</b>	<b>512,51</b>		<b>164.820</b>		<b>164.820</b>	
--	--	---------------	---------------	--	----------------	--	----------------	--

**Determinazione del valore suddiviso per categorie omogenee dei fabbricati e dei terreni:**

FABBRICATI RURALI								
28	51	2	C/6	terra	stalle (ex porcilaie)	38	250,00	9.500,00
28	51	3	C/6	terra	rimessa	87	450,00	39.150,00
				<b>TOTALI</b>				<b>48.650,00</b>

<b>TERRENI</b>								
----------------	--	--	--	--	--	--	--	--





categoria reale	sup. cat. (Mq)	sup. cat. ettari (Ha)	Valore unitario (Ha)	TOTALE (€)
seminativo	105.410	10,5410	8.000	84.328,00
seminativo arborato	1.860	0,1860	5.000	930,00
pascolo-prato pascolo				
oliveto				
bosco	54.140	5,4140	2.500	13.535,00
Tare-incolti	3.410	0,3410	2.000	682,00
<b>TOTALE</b>	<b>164.820</b>	<b>16,4820</b>		<b>99.475,00</b>

Le superfici vengono espresse anche in Ha poichè in ambito agricolo-forestale è l'unità di misura più utilizzata e quindi quella che più facilmente rende l'idea dell'estensione.

**TOTALE LOTTO 2 (fabbricati + terreni) € 148.125,00**

Il valore totale di **€ 148.125,00** viene adeguato e corretto in misura forfettaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, e soprattutto per il fatto che l'immobile deve essere regolarizzato sotto l'aspetto catastale ed urbanistico.

In conseguenza di tali considerazioni il valore dei beni viene abbattuto forfettariamente del 18%. Questa percentuale di diminuzione ricomprende anche tutti i costi in precedenza rilevati, necessari per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

Ne deriva che il **valore a base d'asta** sarà di:

$$148.125,00 - 18\% = € \quad \underline{\underline{121.462,50}}$$



## LOTTO N° 3

### TERRENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	AREA DA PRG
31	125	4,69	1,76	bosco	5.680	bosco	5.680	Aree boscate E3
34	5	5,44	1,67	bosco	8.100	bosco	8.100	Aree boscate E3
34	6	18,78	27,31	seminativo	6.610	seminativo	6.610	Aree agricole E2
34	14	14,91	21,69	seminativo	5.250	seminativo	5.250	Aree boscate E3
34	15	25,11	8,56	bosco	36.260	bosco	36.260	Aree boscate E4
34	16	15,05	4,63	bosco	22.420	bosco	22.420	Aree boscate E5
34	19	31,27	45,49	seminativo	11.010	seminativo	7.610	Aree agricole E2 Aree boscate E3
						tara/incolto	3.400	
34	20	2,32	2,79	seminativo	730	seminativo	730	Aree agricole E2
34	26	11,28	16,40	seminativo	3.970	seminativo	3.970	Aree agricole E2
34	27	14,95	17,94	seminativo	3.860	seminativo	3.860	Aree agricole E2
34	28	6,62	9,63	seminativo	2.330	seminativo	2.020	Aree agricole E2
						tara/incolto	310	
34	29	0,95	0,29	bosco	1.420	bosco	1.420	Aree agricole E2
34	30	4,40	6,40	seminativo	1.550	seminativo	350	Aree agricole E2
						tara/incolto	1.200	
34	32	30,76	36,91	seminativo	7.940	seminativo	7.063	Aree agricole E2
						tara/incolto	877	
34	33	1,76	1,51	seminativo	280	seminativo	280	Aree agricole E2 Aree boscate E3
				bosco	1.020	bosco	1.020	
34	34	1,82	2,64	seminativo	640	seminativo	290	Aree agricole E2
						tara/incolto	350	
34	35	5,71	4,00	seminativo	400	seminativo	400	Aree agricole E2
				oliveto	2.300	tara/incolto	2.300	
34	36	38,26	55,65	seminativo	13.470	seminativo	11.250	Aree agricole E2 Aree boscate E3
						tara/incolto	2.220	
34	37	36,61	53,26	seminativo	12.890	seminativo	10.590	Aree agricole E2
						tara/incolto	2.300	
34	38	7,43	4,73	seminativo	705	seminativo	705	Aree agricole E2 Aree boscate E3
				bosco	7.005	bosco	7.005	
34	39	0,65	0,95	seminativo	230	bosco	230	Aree boscate E3
34	40	2,75	3,30	seminativo	710	seminativo	710	Aree agricole E2



34	41	42,82	51,36	seminativo	11.050	seminativo	11.050	Aree agricole E2
34	42	5,97	7,16	seminativo	1.540	seminativo	1.540	Aree agricole E2
34	43	39,85	57,97	seminativo	14.030	seminativo	11.580	Aree agricole E2 Aree boscate E3
						tara/incolto	2.450	
34	44	4,44	2,80	seminativo	413	seminativo	413	Aree agricole E2 Aree boscate E3
				bosco	4.237	bosco	4.237	
34	55	40,02	58,22	seminativo	14.090	seminativo	10.190	Aree agricole E2 Aree boscate E3
						tara/incolto	3.900	
34	56	3,27	4,75	seminativo	1.150	seminativo	950	Aree agricole E2
						bosco	200	
34	57	76,04	91,24	seminativo	19.630	seminativo	15.230	Aree agricole E2 Aree boscate E3
						tara/incolto	4.400	
34	58	0,57	0,20	bosco	800	bosco	890	Aree agricole E2 Aree boscate E3
				pascolo	90			
34	60	1,78	2,14	seminativo	460	seminativo	460	Aree agricole E2
34	61	9,95	10,62	seminativo arborato	2.570	seminativo	2.570	Aree agricole E2
34	62	0,08	0,03	bosco	100	bosco	130	Aree agricole E2
				pascolo	30			
34	69	9,23	13,43	seminativo	3.250	seminativo	2.220	Aree agricole E2 Aree boscate E3
34						tara/incolto	1.030	
34	97	11,08	11,82	seminativo arborato	2.860	seminativo ar	2.860	Aree agricole E2
34	98	5,69	6,83	seminativo arborato	1.470	seminativo	1.270	Aree agricole E2
						bosco	200	
34	99	9,90	17,32	seminativo	4.790	seminativo	4.790	Aree agricole E2
34	103	7,40	8,88	seminativo	1.910	bosco	1.910	Aree agricole E2
34	107	9,05	10,56	seminativo arborato	2.920	seminativo	2.920	Aree agricole E2
34	111	17,87	25,99	seminativo	6.290	seminativo	5.510	Aree boscate E3
						tara/incolto	780	
35	16	8,21	6,84	oliveto	2.650	oliveto	2.650	Aree agricole E2
35	17	5,22	1,61	bosco	7.780	bosco	7.780	Aree boscate E3

		<b>585,27</b>	<b>715,52</b>		<b>260.890</b>		<b>260.890</b>	
--	--	---------------	---------------	--	----------------	--	----------------	--



**Determinazione del valore suddiviso per categorie omogenee dei terreni:**

categoria reale	sup. cat. (Mq)	sup. cat. ettari (Ha)	Valore unitario (Ha)	TOTALE (€)
seminativo	132.381	13,2381	8.000	105.904,80
seminativo arborato	2.860	0,2860	5.000	1.430,00
pascolo-prato pascolo				
oliveto	2.650	0,2650	20.000	5.300,00
bosco	97.482	9,7482	2.500	24.370,50
Tare-incolti	25.517	2,5517	2.000	5.103,40
<b>TOTALE</b>	<b>260.890</b>	<b>26,0890</b>		<b>142.108,70</b>

Le superfici vengono espresse anche in Ha poichè in ambito agricolo-forestale è l'unità di misura più utilizzata e quindi quella che più facilmente rende l'idea dell'estensione.

**TOTALE LOTTO 3 € 142.108,70**

Il valore totale di **€ 142.108,70** viene adeguato e corretto in misura forfettaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, e soprattutto per il fatto che su alcune particelle catastali è riportata la presenza di fabbricati, ora del tutto rimossi e pertanto si dovrà provvedere ad una regolarizzazione sotto l'aspetto catastale per eliminarli anche dalla planimetria.

In conseguenza di tali considerazioni il valore dei beni viene abbattuto forfettariamente del 8%. Questa percentuale di diminuzione ricomprende anche tutti i costi in precedenza rilevati, necessari per le regolarizzazioni catastali.

Ne deriva che il **valore a base d'asta** sarà di:

$$142.108,70 - 8\% = € \underline{\underline{130.740,00}}$$





## LOTTO N° 4

### FABBRICATI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Sub	categoria catastale	Classe	Consistenza	Piano	Destinazione e attuale	Rendita (€)
33	661		C/6	1	355 mq			440,02
33	709		D10					11.994,00

### TERRENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	AREA DA PRG
33	7	50,36	73,25	seminativo	17.730	bosco	17.730	Aree agricole E2
33	8	4,49	6,53	seminativo	1.580	seminativo	1.580	Aree agricole E2
33	11	5,17	7,52	seminativo	1.820	seminativo	1.460	Aree agricole E2 Aree boscate E3
						tara/incolto	360	
33	16	0,40	0,40	pascolo cespugliato	1.280	pascolo cespugliato	1.280	Aree agricole E2
33	17	29,91	43,51	seminativo	10.530	seminativo	10.530	Aree agricole E2
33	18	0,54	0,23	pascolo	750	pascolo	750	Aree agricole E2
33	19	1,13	0,35	bosco	1.680	bosco	1.680	Aree boscate E3
33	20	0,21	0,07	bosco	320	bosco	320	Aree agricole E2
33	21	18,51	22,22	seminativo	4.780	seminativo	4.780	Aree agricole E2
33	23	9,61	10,25	seminativo arborato	2.480	seminativo arborato	2.480	Aree agricole E2
33	24	3,44	5,00	seminativo	1.210	seminativo	1.210	Aree agricole E2
33	25	65,96	79,16	seminativo	17.030	seminativo	17.030	Aree agricole E2
33	28	1,17	0,89	seminativo	1.220	bosco	1.220	Aree agricole E2
33	30	2,17	2,60	seminativo	560	seminativo	560	Aree agricole E2



33	610	58,33	84,84	seminativo	20.535	seminativo	15.335	Aree agricole E2 Aree boscate E3
						tara/incolto	5.200	
33	611	0,04	0,06	seminativo	15	seminativo	15	Aree agricole E2
33	613	26,57	38,65	seminativo	9.355	seminativo	9.355	Aree agricole E2
33	614	4,53	6,59	seminativo	1.595	seminativo	1.595	Aree agricole E2
33	615	62,83	67,02	seminativo arborato	16.220	seminativo arborato	Tunnel/ovili	
						seminativo arborato	16.220	Aree agricole E2
33	617	82,64	99,17	seminativo	21.335	seminativo	21.335	Aree agricole E2
33	618	26,86	32,23	seminativo	6.935	seminativo	6.935	Aree agricole E2
33	619	233,57	280,28	seminativo	60.300	seminativo	60.300	Aree agricole E2
33	620	0,04	0,05	seminativo	10	seminativo	10	Aree agricole E2
33	621	1,08	1,30	seminativo	280	seminativo	280	Aree agricole E2
33	622	8,69	10,14	seminativo arborato	2.805	seminativo arborato	2.805	Aree agricole E2
33	623	1,63	1,90	seminativo arborato	525	seminativo arborato	525	Aree agricole E2
33	624	36,37	38,80	seminativo arborato	9.390	seminativo arborato	9.390	Aree agricole E2
33	625	1,78	1,90	seminativo arborato	460	seminativo arborato	460	Aree agricole E2
34	21	82,95	92,99	seminativo	26.770	seminativo	22.470	Aree agricole E2
				oliveto		oliveto	3.200	Aree agricole E2
						tara/incolto	1.100	
34	22	16,11	19,34	seminativo	4.160	seminativo	4.160	Aree agricole E2
34	23	25,20	36,65	seminativo	8.870	seminativo	8.870	Aree agricole E2
34	31	6,76	9,83	seminativo	2.380	seminativo	1.830	Aree agricole E2
						bosco	550	
34	45	290,16	348,19	seminativo	74.910	seminativo	69.570	Aree agricole E2
						tara/incolto	5.340	
34	46	2,83	3,39	seminativo	730	seminativo	730	Aree agricole E2



34	47			fabbricato rurale	340	fabbricato rurale	340	Aree agricole E2
34	48	22,38	32,56	seminativo	7.880	seminativo	6.680	Aree agricole E2
						tara/incolto	1.200	
34	49	4,28	3,56	oliveto	1.380	bosco	1.380	Aree agricole E2
34	51	4,89	5,46	seminativo	1.000	bosco	2.970	Aree boscate E3
				pascolo cespugliato	1.970			
34	52	47,52	69,12	seminativo	16.730	seminativo	13.310	Aree agricole E2
						tara/incolto	3.420	
34	53	18,49	26,90	seminativo	6.510	seminativo	6.510	Aree agricole E2
34	54	15,62	22,72	seminativo	5.500	seminativo	4.750	Aree agricole E2
						tara/incolto	750	
34	100	89,05	106,86	seminativo	22.990	seminativo	22.990	Aree agricole E2
34	101	14,45	17,34	seminativo	3.730	seminativo	3.730	Aree agricole E2
34	102	23,78	28,54	seminativo	6.140	seminativo	4.920	Aree agricole E2
						tara/incolto	1.220	Aree agricole E2
33	713	5,16	7,51	seminativo	1.818	seminativo	1.818	Aree agricole E2
33	715	80,42	116,98	seminativo	28.312	seminativo	28.312	Aree agricole E2
33	709	ente urbano (area dove sorge l'ovile)			3.747	ente urbano	3.747	Aree agricole E2
33	710	20,47	21,84	seminativo arborato	5.286	seminativo arborato	4.766	Aree agricole E2
						tara/incolto	520	
33	712	0,07	0,07	seminativo arborato	17	corte	17	Aree agricole E2
33	708	107,00	114,16	seminativo arborato	27.630	seminativo	18.780	Aree agricole E2
						tara/incolto	8.850	
33	661	ente urbano (area dove sorge l'ovile)						
		1620,31	1.998,92		471.530		471.530	



**Determinazione del valore suddiviso per categorie omogenee dei fabbricati e dei terreni:**

FABBRICATI RURALI								
Fgl	Part	Sub	categoria catastale	piano	destinazione	Superf. Utile (mq)	valore €/mq	TOTALE (€)
33	661		C/6	terra	stalle	355	200,00	71.000,00
33	709		D10	terra	stalla	1525	300,00	457.500,00
				terra	uffici-sala latte	125	400,00	50.000,00
33	615	tunnel ricoperti con teli in pvc		terra	fienile/stalla	1080	35,00	37.800,00
34	24	fabbricato censito al catasto terreni		terra e primo	a corpo			25.000,00
<b>TOTALE</b>								<b>641.300,00</b>

TERRENI				
categoria reale	sup. cat. (Mq)	sup. cat. ettari (Ha)	Valore unitario (Ha)	TOTALE (€)
seminativo	371.740	37,1740	8.000	297.392,00
seminativo arborato	36.646	3,6646	5.000	18.323,00
pascolo-prato pasc	2.030	0,2030	5.000	1.015,00
oliveto	3.200	0,3200	20.000	6.400,00
bosco	25.850	2,5850	2.500	6.462,50
Tare-incolti	32.064	3,2064	2.000	6.412,80
<b>TOTALE</b>	<b>471.530</b>	<b>47,1530</b>		<b>336.005,30</b>

Le superfici vengono espresse anche in Ha poichè in ambito agricolo-forestale è l'unità di misura più utilizzata e quindi quella che più facilmente rende l'idea dell'estensione.

**TOTALE LOTTO 4 (fabbricati + terreni) € 977.305,30**

Il valore totale di **€ 977.305,30** viene adeguato e corretto in misura forfettaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, e soprattutto per il fatto che alcuni immobili devono essere regolarizzati sotto l'aspetto catastale ed urbanistico.

In conseguenza di tali considerazioni il valore dei beni viene abbattuto forfettariamente del 20%. Questa percentuale di diminuzione ricomprende anche tutti i costi, in precedenza rilevati, necessari per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

Ne deriva che il **valore a base d'asta** sarà di:

$$977.305,30 - 20\% = € \underline{\underline{781.844,24}}$$





**19. immobile è pignorato solo pro-quota**

Gli immobili sono nella piena proprietà dell' [REDACTED] per la quota di 1/1, pertanto non si rende necessario effettuare delle suddivisioni per la formazione delle singole quote.

**20. pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto**

L' immobile è pignorato per la piena e pertanto non si rende necessario calcolare quote di altri diritti.

**21. caso di immobili abusivi e non sanabili:**

Non sussiste tale fattispecie, ma ci sono delle irregolarità urbanistiche sugli edifici esistenti comunque sanabili. Al precedente punto 12 tali difformità sono state puntualmente descritte ed ora si riportano in maniera sintetica riferite ad ogni singolo immobile:

**Abitazione** comprensiva della corte, dei magazzini, delle rimesse, delle cantine, ecc, il tutto identificato al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 34 particella 24 sub 4, sub 3, sub 2 e sub 1.

Le irregolarità, che riguardano il cambio di destinazione d'uso da magazzini ad abitazione di alcuni locali ed il cambio dei prospetti. Sulla base delle informazioni assunte presso il Comune di Collazzone risultano sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria, tenuto conto del fatto che il fabbricato non ricade in zona sottoposta ai vincoli paesaggistici. I costi necessari per ottenere la sanatoria si riferiscono agli oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria ed ai costi di costruzione. Sono di circa € 15.000,00.

**Ex porcilaia censita,** identificata al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 28 particella 51 sub 2, natura C/6, 38 mq, loc. Vocabolo Terraio;

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del comune di Collazzone riguardo questo immobile non è emerso alcuna concessione autorizzazione o altri documenti urbanistici. Dalle informazioni assunte, dalla tipologia del fabbricato e dalla



consultazione delle foto aeree storiche disponibili nel portale della Regione Umbria risulta che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967 – data di entrata in vigore della L. 765/1967. Considerato altresì che il Comune, per le zone agricole, non si era ancora dotato di un Piano Regolatore il fabbricato in questione può ritenersi conforme sotto l’aspetto urbanistico anche in assenza di titoli edilizi.

**Rimessa Attrezzi**, identificata al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 28 particella 51 sub 3, natura C/6, 87 mq, loc. Vocabolo Terraio.

Si segnala che nelle tavole dello “stato attuale”, allegate al permesso di costruire n° 1607/2048, sul *prospetto retro*, viene indicata una piccola finestra quando in realtà, come si nota anche nelle foto allegate, al posto di questa finestra c’è un’ampia apertura richiusa con blocchi di laterizio forati non portanti. Questa incoerenza fra lo stato di fatto, i disegni allegati al progetto approvato e la planimetria catastale, rende il manufatto difforme sotto l’aspetto urbanistico. La difformità tuttavia è sanabile mediante la presentazione di un nuovo P.d.C. per modifica di prospetto; il costo per questa operazione è di circa € 4.000,00 comprensivo delle spese tecniche e della sanzione per opere già eseguite.

**Ovile**, identificato al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 33 particella 661, natura C/6, 355 mq, loc. Vocabolo Terraio

Il cambiamento dei prospetti, rispetto ai titoli rilasciati, rende il fabbricato difforme urbanisticamente, tuttavia la difformità è sanabile mediante la presentazione di un nuovo P.d.C. per modifica di prospetto; il costo per questa operazione è di circa € 5.000,00 comprensivo delle spese tecniche e della sanzione per opere già eseguite.

**Ovile**, identificato al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 33 particella 709, natura D/10, Strada della Mandola snc, piano S1-T;

La dichiarazione di agibilità è stata acquisita al protocollo del Comune di Collazzone al n° 7182 del 05/10/2015 e poichè non state apportate modifiche



dalla sudetta data, al momento del sopralluogo, l'ovile è conforme sotto l'aspetto urbanistico.

**Tunnel destinati a fienile, magazzino, ovile**, identificati al catasto terreni del comune di Collazzone al foglio 33 part 615.

Sulla base di quanto esposto ed in seguito alle verifiche effettuate sul posto le strutture in questione sono conformi sotto l'aspetto urbanistico.

### **Chiudenda per il bestiame**

Considerato il tempo trascorso dalla sua realizzazione in molti tratti i pali di sostegno, hanno perso consistenza e pertanto la rete non risulta ben posizionata, tuttavia i tratti interessati coincidono con quelli indicati nelle planimetrie e pertanto la recinzione in questione è conforme sotto l'aspetto urbanistico.

Spoleto, 21/02/2024

Il CTU

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFPE

Alla presente si allega:

- nota spese;
- documentazione urbanistica;
- documentazione catastale;
- allegati vari.

