
TRIBUNALE DI PERUGIA

- III^a SEZIONE CIVILE -

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA

R.G. Es. N° 202 / 2016

Promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

(Avv. Antonio BELLONI c/o Avv. Fabrizio Schettini)

Contro:

MISSIS

Giudice delle Esecuzioni DR.SSA FRANCESCA ALTRUI

Prossima udienza: 29 settembre 2017

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Pierluigi Trequattrini

iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Perugia al n° 367

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 338

Cod. Fisc. TRQPLG52P17D279E - Part. IVA 00744890542

Con Studio in Via Cesare Balbo n. 3 - 06121 Perugia

Telefono 075.33.159 - Telefax 075.30.714 - Port. 337.64.39.91

E-mail: trequattrini@agronomiassociati.it - P.E.C.: p.trequattrini@epap.conafpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Pierluigi Trequattrini, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 367 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 338, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo n. 3, in data 22.04.2017 veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva n. 202/2016 e invitato a prestare giuramento in Cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, il giorno 08.05.2017.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

PROVVEDA

prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

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

1. *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di*



pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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

3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza degli eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data



antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

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

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

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- d. eventuali cause in corso;*

7. *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun*



atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente; alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendole opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

8. ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del



frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

11. che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione



o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

12. accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

13. ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della



procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria.

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

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15. a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16. a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17. a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di



impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, fissato per il giorno 26.06.2017 alle ore 12:00, esaminava gli atti del procedimento per verificarne la completezza ed eseguiva le operazioni tecniche ritenute necessarie per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa ad essi pertinente.

In particolare, in data 30.05.17 inviava alle parti, la formale comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali stabilite per la data del 26.06.2017 alle ore 12:00; nella medesima comunicazione fissava la data della prosecuzione delle operazioni peritali, con sopralluogo sul posto, stabilito per il giorno 20.07.2016 alle ore 9:30.

Sempre in data 30.05.17 effettuava il primo accesso al sistema informatico Sis.Ter. dell'Agenzia delle Entrate - Dipartimento del territorio di Perugia - per svolgere i necessari accertamenti catastali, ripetuti in data 06.06 - 19.06 e in data 07.07.17.

In data 17.07.2017 accedeva presso l'Ufficio Urbanistica - Area Assetto del Territorio del Comune di Corciano per la consegna della documentazione tecnica necessaria per la richiesta del "Certificato di Destinazione Urbanistica" e per un primo esame della situazione amministrativa ed urbanistica riguardante l'area edificabile sottoposta



a procedura esecutiva.

In data 20.07.2017 alle ore 9:30, lo scrivente, era presente in Comune di Corciano alla Frazione San Mariano, Via Giorgio Amendola incrocio Via Aldo Moro, nei pressi del cantiere edile in disuso, per svolgere il regolare sopralluogo e procedere all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi, provvedendo ad eseguire una ricognizione dell'intera superficie, accompagnata da un'accurata documentazione fotografica; in quella circostanza non era presente alcun rappresentante delle parti, sebbene formalmente avvertite.

In data 31.07.2017 procedeva con un secondo accesso presso il Comune di Corciano dapprima, per il deposito all'Ufficio protocollo della *"Richiesta di accesso agli atti"* attinente la Pratica urbanistica riguardante il *"Piano attuativo di iniziativa mista"*, presentato dalla _____ merito alla lottizzazione del Comparto Cgir, nella Frazione di San Mariano - Quartiere Girasole; successivamente per il ritiro del *"Certificato di destinazione Urbanistica"*; ripeteva altri accessi presso l'Ufficio Tecnico nelle giornate del 03.08. e 11.08.2017.

In data 02.08.17 presentava istanza - all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia - per chiedere il rilascio di attestazione relativa alla presenza di contratti di locazione e/o comodato, registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento (17.06.2016).

Il sottoscritto, ritenuto di avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva alla stesura dello stesso articolandolo nei seguenti capitoli.



S O M M A R I O

- | | |
|----------|---|
| 1. | INDIVIDUAZIONE DEL BENE |
| 1.1. | RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI |
| 1.2. | IDENTIFICAZIONE CATASTALE |
| 1.3. | DESCRIZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO |
| 1.3.1. | Generalità |
| 1.3.2. | Breve storia urbanistica e amministrativa |
| 1.4. | LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE |
| 2. | PROPRIETÀ E DIRITTI |
| 2.1. | TITOLARI DEI DIRITTI ALLO STATO ATTUALE |
| 2.2. | TITOLARI DEI DIRITTI NEL VENTENNIO |
| 2.3. | STATO DEL POSSESSO |
| 3. | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI |
| 4. | INDAGINI AMMINISTRATIVE E TECNICHE |
| 4.1. | PROGRAMMAZIONE URBANISTICA |
| 2.3.2. | Il Piano regolatore Generale |
| 4.1.2. | Il Piano attuativo di iniziativa mista |
| 4.1.2.1. | Validità del Piano attuativo |
| 4.2. | GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE |
| 5. | FORMAZIONE DEI LOTTI |
| 6. | DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO |
| 6.1. | LOCALIZZAZIONE URBANISTICA |
| 6.2. | CONSISTENZA DEI VOLUMI E LORO DESTINAZIONE D'USO |
| 6.2.1. | Volumi e destinazioni d'uso degli edifici secondo il Piano |
| 6.2.1. | Volumi assentiti afferenti alla STAL Progetti |



6.2.3. Volumi assentiti afferenti alla procedura esecutiva

7. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

7.1. GENERALITÀ

7.2. PROCEDIMENTO DI STIMA

7.2.1. Analisi di mercato

7.2.2. Determinazione del valore unitario di riferimento

7.2.2.1. 1° criterio di determinazione

7.2.2.2. 2° criterio di determinazione

8. VALUTAZIONE

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1.1. RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI

Dall'esame comparato del *Certificato notarile* attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, reperita nel fascicolo, confrontato con l'*Atto di pignoramento*, relativo alla P.E. "de qua", risulta quanto di seguito esposto.

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma - c.f. 00348170101,

Contro

~~STAB~~ 586.

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 17.06.2016 ai numeri 14703 registro generale e 10549 registro particolare, emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Perugia in data 18.05.2016 repertorio 3027.



Immobile n. 1 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 849, ex
particella 82, a seguito di frazionamento del 20.11.2003
protocollo n. 353503 in atti dal 20.11.2003 n.
3005.1/1984, Terreno, Consistenza 38 Centiare, rd €
0,16, ra € 0,18;

Immobile n. 2 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 854, ex
particella 463, a seguito di frazionamento in atti dal 4
marzo 1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 1 Ara e 40
Centiare, rd € 0,58 ra € 0,65;

Immobile n. 3 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 855, ex
particella 463, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 40 Centiare,
rd € 0,17 ra € 0,19;

Immobile n. 4 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 863 -
ex Foglio 46 Particella 74 - PARTICELLA
SOPPRESSA;

Immobile n. 5 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 841, ex
particella 464, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 2 Are e 20
Centiare, ed € 0,91 ra € 1,02;

Immobile n. 6 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 464,
frazionamento in atti dal 04.03.1989 n. 300584,
Terreno, Consistenza 15 are e 80 Centiare, rd € 6,53 ra
€ 7,34;

Immobile n. 7 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 465



frazionamento in atti dal 04.03.1989 n. 300584,
Terreno, Consistenza 14 Are e 20 Centiare, rd € 5,87 ra
€ 6,60;

Immobile n. 8 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 837, ex
particella 465, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 2 Are e 20
Centiare, rd € 0,91 ra € 1,02;

Immobile n. 9 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 836, ex
particella 466, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 2 Are e 60
Centiare, rd € 1,07 ra € 1,21;

Immobile n. 10 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 466,
frazionamento in atti dal 04.03.1989 n. 300584, Terreno,
Consistenza 10 Are e 80 Centiare, rd € 4,46 ra € 5,02;

Immobile n. 11 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 456
frazionamento in atti dal 04.03.1989 n.300584, Terreno,
Consistenza 2 Are e 80 Centiare, rd € 1,16 ra € 1,30;

Immobile n. 12 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 835, ex
particella 456, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 2 Are e 10
Centiare, rd € 0,87 ra € 0,98;

Immobile n. 13 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 833, ex
particella 453, a seguito di frazionamento in atti dallo
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 60 Centiare,
rd € 0,25 ra € 0,28;



Immobile n. 14 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 843, ex
particella 468, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 45 Centiare,
rd € 0,19 ra € 0,21;

Immobile n. 15 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 838, ex
particella 467, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 1 Ara e 80
Centiare, rd € 0,74 ra € 0,84;

Immobile n. 16 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 2882 -
ex Foglio 46 Particella 449 - Terreno - PARTICELLA
SOPPRESSA;

Immobile n. 17 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 2883,
Qualità Seminativo 2, Consistenza 1 Centiara, ra. €
0,01, rd. € 0,01 (*Intestataro ERIGE Costruzioni Srl 1/1*)

Immobile n. 18 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 2884 -
ex Foglio 46 Particella 449 - Terreno - PARTICELLA
SOPPRESSA;

Immobile n. 19 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 848 -
PARTICELLA SOPPRESSA - tale particella, con
frazionamento del 4 agosto 2009 protocollo n.
PG0279694, ha generato le particelle 2906 e 2908, la
particella 2906, con frazionamento del 28.10.2009
protocollo n. PG0370267 ha generato la 2963, la quale
con frazionamento del 11.11.2009 protocollo n.
PG0385518 ha generato la particella 3027 che a sua



volta con frazionamento del 9 febbraio 2010 protocollo
n. PG0037024 ha generato la particella 3057,
seminativo di 2^{cl.}, di are 03.69, rd € 1,52 ra € 1,72;

Immobile n. 20 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 501,
frazionamento in atti dal 04.03.1989 n. 300584 Terreno,
Consistenza 11 Are e 60 Centiare, rd € 4,79 ra € 5,39;

Immobile n. 21 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 860, ex
particella 501, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 4 Are e 90
Centiare rd € 2,02 ra € 2,28;

Immobile n. 22 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 particella 861, ex
particella 501, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 10 Centiare
rd € 0,04 ra € 0,05;

Immobile n. 23 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 503
frazionamento in atti dal 04.03.1989 n. 300584,
Terreno, Consistenza 14 Are e 85 Centiare rd € 6,14 ra
€ 6,90;

Immobile n. 24 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 856, ex
particella 503, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 9 Are e 30
Centiare, rd € 3,84 ra € 4,32;

Immobile n. 25 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 857, ex
particella 503, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 1 Ara e 10



Centiare rd € 0,45 ra € 0,51;

Immobile n. 26 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 858, ex
particella 503 a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 10 Centiare,
rd € 0,04 ra € 0,05;

Immobile n. 27 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 504
frazionamento in atti dal 04.03.1989 n. 300584,
Terreno, Consistenza 2 Are e 25 Centiare, rd € 0,93 ra €
1,05;

Immobile n. 28 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 859, ex
particella 804, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 15 Centiare,
rd 0,06 ra € 0,07;

Immobile n. 29 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 849,
Terreno, Consistenza 38 Centiare - PARTICELLA
DOPPIATA;

Immobile n. 30 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 851, ex
particella 82, a seguito di frazionamento del 20.11.2003
protocollo n. 353503 in atti dal 20.11.2003 n.
3005.1/1984 Terreno, Consistenza 18 Centiare (*errato 10*
Centiare - Cfr visura catastale), rd € 0,07 ra 0,08;

Immobile n. 31 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 2910,
ex particella 832, a seguito di frazionamento del
04.08.2009 protocollo n. PG0279694 in atti dal
04.08.2009 presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009, ex



particella 453, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 76 Centiare,
rd € 0,31 ra € 0,35;

Immobile n. 32 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 2975,
ex particella 2909, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0340267 in atti dal 28.10.
2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 832, a seguito di frazionamento del
04.08.2009 protocollo n. PG0279694, in atti dal
04.08.2009 presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009,
Terreno, Consistenza 32 Centiare, rd € 0,13 ra € 0,15;

Immobile n. 33 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 2915,
ex particella 842, a seguito di frazionamento del
04.08.2009 protocollo n. PG0279694 in atti dal
04.08.2009 presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009, ex
particella 468, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 21 Centiare,
rd € 0,09 ra € 0,10;

Immobile n. 34 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 2974,
ex particella 2916, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 370267.1/2009, ex
particella 842, a seguito di frazionamento in atti del
04.08.2009 protocollo n. PG0279694 in atti dal
04.08.2009 presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009, ex



particella 468, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 21 Centiare,
rd € 0,09 ra € 0,10;

Immobile n. 35 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 2972,
ex particella 2891, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 467, a seguito di frazionamento del
04.08.2009 protocollo n. PG0279694 in atti dal
04.08.2009 presentato il 03.08.2009, n. 279694.1/2009, ex
particella 467, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 74 Centiare,
rd € 0,31 ra € 0,34;

Immobile n. 36 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3036,
ex particella 2969, a seguito di frazionamento del
11.11.2009 protocollo n. PG0385518 in atti dal giorno
11.11.2009 presentato il 11.11.2009 n. 385518.1/2009, ex
particella 2892, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 467, a seguito di frazionamento del
04.08.2009 protocollo n. PG0279694 in atti dal
04.08.2009 presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009, ex
particella 467, da are 08.08 è passata ad are 07.00,
Terreno, Consistenza 2 Are e 11 Centiare, rd € 0,87 ra €



0,98;

Immobile n. 37 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 2983 ex
particella 2902, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 502, a seguito di frazionamento del
04.08.2009 protocollo n. PG0279694 in atti dal
04.08.2009 presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009,
Terreno, Consistenza 3 Centiare, rd € 0,01 ra € 0,01;

Immobile n. 38 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 2991,
ex particella 2889, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 prot. n.PG0370267 in atti dal 28.10.2009
presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex particella
453, a seguito di frazionamento del 04.08.2009
protocollo n. PG0279694 in atti dal 04.08.2009
presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009, Terreno,
Consistenza 30 Centiare, rd € 0,12 ra € 0,14;

Immobile n. 39 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 2994,
ex particella 2889, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 453, a seguito di frazionamento del
04.08.2009 protocollo n. PG279694 in atti dal 04.08.2009
presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009, Terreno,
Consistenza 33 Centiare, rd € 0,14 ra € 0,15;



Immobile n. 40 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 2995,
ex particella 2928, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 2888, a seguito di frazionamento del
23.09.2009 protocollo n. PG0331032 in atti dal
23.09.2009 presentato il 23.09.2009 n. 331032.1/2009, ex
particella 453 a seguito di frazionamento del
04.08.2009 protocollo n. PG0279694 in atti dal
04.08.2009 presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009,
Terreno, Consistenza 1 Ara 21 Centiare, rd € 0,50 ra €
0,56;

Immobile n. 41 - NCT Comune di Corciano, a seguito Foglio 46
Particella 2996, ex particella 2928 a seguito di
frazionamento del 28.10.2009 presentato il 28.10.2009
protocollo n. PG0370267.1/2009, ex particella 2888, a
seguito di frazionamento del 23.09.2009 protocollo n.
PG0331032 in atti dal 23.09.2009 presentato il
23.09.2009 n. 331032.1/2009, ex particella 453, a seguito
di frazionamento del 04.08.2009 protocollo n.
PG0279694 in atti dal 04.08.2009 presentato il
03.08.2009 n. 279694.1/2009, Terreno, Consistenza 1
Ara e 35 Centiare, rd € 0,56 ra € 0,63;

Immobile n. 42 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3017,
ex particella 2890, a seguito di frazionamento del

Stampa in formato PDF con software di grafica. Per informazioni sui servizi di stampa e di distribuzione, visitate il sito: www.comune.corciano.it



28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 453, a seguito di frazionamento del
04.08.2009 protocollo n. PG0279694 in atti dal
04.08.2009 presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009,
Terreno, Consistenza 10 Centiare, rd 0,04 ra € 0,05;

Immobile n. 43 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3023,
ex particella 3016, a seguito di frazionamento del
03.11.2009 protocollo n. PG0376195 in atti dal
03.11.2009 presentato il 03.11.2009 n. 376195.1/2009, ex
particella 2890, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG 0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 453, a seguito di frazionamento del
04.08.2009 protocollo n. PG0279694 in atti dal
04.08.2009 presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009,
Terreno, Consistenza 23 Centiare, rd € 0,10 ra € 0,11;

Immobile n. 44 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 2999,
ex particella 2926, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 831, a seguito di frazionamento del
23.09.2009 protocollo n. PG0331032 in atti dal
23.09.2009 presentato il 23.09.2009 n. 331032.1/2009,
Terreno, Consistenza 2 Are e 97 Centiare, rd € 1,23 ra €



1,38;

Immobile n. 45 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3000,
ex particella 2926, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 831, a seguito di frazionamento del
23.09.2009 protocollo n. PG0331032 in atti dal
23.09.2009 presentato il 23.09.2009 n. 331032.1/2009
Terreno, Consistenza 1 Ara e 47 Centiare, rd € 0,61 ra €
0,68;

Immobile n. 46 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3001,
ex particella 2926, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 831, a seguito di frazionamento del
23.09.2009 protocollo n. PG0331032 in atti dal
23.09.2009 presentato il 23.09.2009 n. 331032.1/2009,
Terreno, Consistenza 68 Centiare, rd € 0,28 ra € 0,32;

Immobile n. 47 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3004,
ex particella 2926, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 831, a seguito di frazionamento del
23.09.2009 protocollo n. PG0331032 in atti dal
23.09.2009 presentato il 23.09.2009 n. 331032.1/2009,



Terreno, Consistenza 63 Centiare, rd € 0,26 ra € 0,29;

Immobile n. 48 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3005,
ex particella 834, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 455, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 3 Are e 51
Centiare, rd € 1,45 ra € 1,63;

Immobile n. 49 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3006,
ex particella 834, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 455, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 2 Are e 8
Centiare, rd € 0,86 ra € 0,97;

Immobile n. 50 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3007,
ex particella 834, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 8.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 455, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 38 Centiare,
rd € 0,16 ra € 0,18;

Immobile n. 51 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3009,
ex particella 834, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal 28.10.



2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 455, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 n. 300584 Terreno, Consistenza 2 Are e 67
Centiare, rd € 1,10 ra € 1,24;

Immobile n. 52 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3011,
ex particella 455, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009,
Terreno, Consistenza 2 Are e 85 Centiare, rd € 1,18 ra €
1,32;

Immobile n. 53 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3013,
ex particella 455, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n.370267.1/2009,
Terreno, Consistenza 2 Are e 56 Centiare , rd € 1,06 ra
€ 1,19;

Immobile n. 54 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3021,
ex particella 3010, a seguito di frazionamento del
03.11.2009 protocollo n. PG0376195 in atti dal
03.11.2009 presentato il 03.11.2009 n. 376195.1/2009, ex
particella 455, a seguito frazionamento del 28.10.2009
protocollo n. PG0370267 in atti dal 28.10.2009
presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, Terreno,
Consistenza 7 Are e 82 Centiare, rd € 3,23 ra € 3,63;

Immobile n. 55 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3022,



ex particella 3010, a seguito di frazionamento del
03.11.2009 protocollo n. PG0376195 in atti dal
03.11.2009 presentato il 03.11.2009 n. 376195.1/2009, ex
particella 455, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009,
Terreno, Consistenza 2 Are e 18 Centiare, rd € 0, 90 ra
€ 1,01;

Immobile n. 56 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3038,
ex particella 2941, a seguito di frazionamento del
11.11.2009 protocollo n. PG0385518 in atti dal
11.11.2009 presentato il 11.11.2009 n. 385518.1/2009, ex
particella 2932, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato i 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 2882, a seguito di frazionamento del
23.09.2009 protocollo n. PG0331032 in atti dal
23.09.2009 presentato il 23.09.2009 n. 331032.1/2009, ex
particella 449, a seguito di frazionamento del
04.08.2009 protocollo n. PG0279694 in atti dal
04.08.2009 presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009,
Terreno, Consistenza 18 are e 57 Centiare, rd € 7, 67 ra
€ 8, 63;

Immobile n. 57 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 2983 ex
particella 2902, PARTICELLA DOPPIATA (Cfr.



Immobile n. 37);

Immobile n. 58 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3053,
ex particella 3033, a seguito di frazionamento del
09.02.2010 protocollo n. PG0037024 in atti dal
09.02.2010 presentato il 09.02.2010 n. 37024.1/2010, ex
particella 2967, a seguito di frazionamento del 11.11.
2009 protocollo n. PG0385518 in atti dal 11.11.2009
presentato il 11.11.2009 n. 385518.1/2009, ex particella
2911, a seguito di frazionamento del 28.10.2009
protocollo n. PG0370267 in atti dal 28.10.2009
presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex particella
839, a seguito di frazionamento del 04.08.2009
protocollo n. PG0279694 in atti dal 04.08.2009
presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009, ex particella
464, a seguito di frazionamento in atti dal 04.03.1989 n.
300584, Terreno, Consistenza 5 Are e 6 Centiare, rd €
2,09 ra € 2,35;

Immobile n. 59 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3056,
ex particella 3031, a seguito di frazionamento del
09.02.2010 protocollo n. PG0037024 in atti dal
09.02.2010 presentato il 09.02.2010 n. 37024.1/2010, ex
particella 2965, a seguito di frazionamento del
11.11.2009 protocollo n. PG0385518 in atti dal
11.11.2009 presentato il giorno 11.11.2009 n.
385518.1/2009, ex particella 2913, a seguito di



frazionamento del 28.10.2009 protocollo n. PG0370267

in atti del 28.10.2009

Immobile n. 60 - presentato il 28.10.2009 n.370267.1/2009, ex particella

840, a seguito di frazionamento in atti dal 04.03.1989 n.

300584, ex particella 464, a seguito di frazionamento in

atti dal 04.03.1989 n. 300584, Terreno, Consistenza 1

Centiara, rd € 0,01 ra € 0,01;

Immobile n. 61 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3057,

ex particella 3027, a seguito di frazionamento del

09.02.2010 protocollo n. PG0037024 in atti dal

09.02.2010 presentato il 09.02.2010 n. 37024.1/2010, ex

particella 2963, a seguito di frazionamento del

11.11.2009 protocollo n. PG0385518 in atti dal

11.11.2009 presentato il giorno 11.11.2009 n.

385518.1/2009, ex particella 2906, a seguito di

frazionamento del 28.10.2009 protocollo n. PG0370267

in atti dal 28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n.

370267.1/2009, ex particella 848, a seguito di

frazionamento del 04.08.2009 protocollo PG0279694 in

atti dal 04.08.2009 presentato il 03.08.2009 n.

279694.1/2009, ex particella 82, a seguito di

frazionamento del 20.11.2003 protocollo n. 353503 in

atti dal 20.11.2003 n. 3005.1/1984 Terreno, Consistenza

3 Are e 69 Centiare, rd € 1, 52 ra € 1, 72

Immobile n. 62 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3059,



ex particella 2957, a seguito di frazionamento del
09.02.2010 protocollo n. PG0037024 in atti dal
09.02.2010 presentato il giorno 09.02.2010 n.
37024.1/2010, ex particella 2880, a seguito di
frazionamento del 28.10.2009 protocollo n. PG0370267
in atti dal 28.10.2009, presentato il 28.10.2009 n.
370267.1/2009, ex particella 82, Terreno, Consistenza 5
Are e 6 Centiare, rd € 2,09 ra € 2,35;

Immobile n. 63 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3062,
ex particella 2958, a seguito di frazionamento del
09.02.2010 protocollo n. PG0037024 in atti dal
09.02.2010 presentato il 09.02.2010 n. 37024.1/2010, ex
particella 2880, a seguito di frazionamento del 04.08.
2009 protocollo n. PG0279694 in atti dal 04.08.2009
presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009, ex particella
82, Terreno, Consistenza 36 Centiare, rd € 0,15 ra €
0,17;

Immobile n. 64 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3063,
ex particella 2956, a seguito di frazionamento del
09.02.2010 protocollo n. PG0037024 in atti dal
09.02.2010 presentato il 09.02.2010 n. 37024.1/2010, ex
particella 850, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 82, a seguito di frazionamento del 20.11.2003



protocollo n. 353503 in atti dal 20.11.2003 n.
3005.1/1984, Terreno, Consistenza 22 Centiare, rd €
0,09 rd € 0,10;

Immobile n. 65 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3065,
ex particella 2955, a seguito di frazionamento del
09.02.2010 protocollo n. PG0037024 in atti dal
09.02.2010 presentato il 09.02.2010 n. 37024.1/2010, ex
particella 850, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 82, a seguito di frazionamento del 20.11.2003
protocollo n. 353503 in atti dal 20.11.2003 n.
3005.1/1984, Terreno, Consistenza 10 Are e 20
Centiare, rd € 4, 21 ra € 4,74;

Immobile n. 66 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3067,
ex particella 2952, a seguito di frazionamento del
09.02.2010 protocollo n. PG0037024 in atti dal
09.02.2010 presentato il 09.02.2010 n. 37024.1/2010, ex
particella 845, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 502, a seguito di frazionamento in atti dal
04.03.1989 al n. 300584, Terreno, Consistenza 2 Are e
91 Centiare, rd € 1, 20 ra € 1, 35;

Immobile n. 67 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3069,



ex particella 2950, a seguito di frazionamento del
09.02.2010 protocollo n. PG0037024 in atti dal
09.02.2010 presentato il 09.02.2010 n. 37024.1/2010, ex
particella 2904, a seguito di frazionamento del
04.08.2009 protocollo n. PG0279694 in atti dal
04.08.2009 presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009, ex
particella 847, a seguito di frazionamento del
04.08.2009 protocollo PG0279694 in atti dal 04.08.2009
presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009, ex particella
500, a seguito di frazionamento in atti dal 04.03.1989
n. 300584, Terreno, Consistenza 3 Are e 3 Centiare, rd
€ 1,25 ra € 1,41;

Immobile n. 68 - NCT Comune di Corciano, Foglio 46 Particella 3071,
ex particella 2946, a seguito di frazionamento del
09.02.2010 protocollo n. PG0037024 in atti dal 09. 02.
2010 presentato il 09.02.2010 n. 37024.1/2010, ex
particella 2898, a seguito di frazionamento del
28.10.2009 protocollo n. PG0370267 in atti dal
28.10.2009 presentato il 28.10.2009 n. 370267.1/2009, ex
particella 500, a seguito di frazionamento del
04.08.2009 protocollo n. PG0379694 in atti dal
04.08.2009 presentato il 03.08.2009 n. 279694.1/2009,
Terreno, Consistenza 7 Are e 74 Centiare, rd € 3,20 ra €
3,60.



ANNOTAZIONE

Immobile n. 4 - La particella n. 863 del foglio 46, risulta catastalmente
SOPPRESSA dal 10.07.2002; frazionamento prot. n.
28890 in atti dal 10.07.2002 n. 581290.1/2002.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti
immobili:

foglio 46 particella 74, foglio 46 particella 204, foglio 46
particella 790, foglio 46 particella 791, foglio 46
particella 792, foglio 46 particella 864, foglio 46
particella 75, foglio 46 particella 210, foglio 46
particella 795, foglio 46 particella 956, foglio 46
particella 923, foglio 46 particella 955, foglio 46
particella 922, foglio 46 particella 924, foglio 46
particella 513, foglio 46 particella 793, foglio 46
particella 794, foglio 46 particella 957, foglio 46
particella 862.

Immobile n. 16 - La particella 2882 del foglio 46, risulta catastalmente
SOPPRESSA dal 23.09.2009; frazionamento prot. n.
PG0331032 presentato il 23.09.2009 n. 331032.1/2009.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti
immobili:

foglio 46 particella 2931, foglio 46 particella 2932.

Immobile n. 17 - La particella 2883 foglio 46, risulta catastalmente
intestata alla ~~TRECCO Costruzioni Srl con sede in~~
~~Deruta (PG)~~ in quanto trasferita giusto atto di



compravendita del 04.11.2010 a rogito del Dott.
Giuseppe Brunelli - Notaio in Perugia - rep. 119293,
racc.37631, in atti dal 19.11.2010 (n. 18726.1/2010).

Immobile n. 18 - La particella 2884 del foglio 46, risulta catastalmente
SOPPRESSA dal 3.11.2009; Tabella di variazione del
3.11.2009 prot. n. PG0376195 presentato il 3.11.2009 n.
376195.1/2009.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti
immobili:

foglio 46 particella 2921, foglio 46 particella 3002,
foglio 46 particella 2998, foglio 46 particella 2930,
foglio 46 particella 2990, foglio 46 particella 2987,
foglio 46 particella 2981, foglio 46 particella 2942,
foglio 46 particella 3019, foglio 46 particella 3024,
foglio 46 particella 3026, foglio 46 particella 3015,
foglio 46 particella 3020.

Immobile n. 19 - La particella 848 del foglio 46, risulta catastalmente
SOPPRESSA dal 4.08.2009; frazionamento prot. n.
PG0279694 in atti dal 04.08.2009 presentato il
03.08.2009 n. 279694.1/2009.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti
immobili:

foglio 46 particella 2906, foglio 46 particella 2907,
foglio 46 particella 2908.

Immobile n. 29 - La particella 849 foglio 46, nell'atto di pignoramento



46	833	Seminativo	2	60	€ 0,25	€ 0,28	
46	835	Seminativo	2	210	€ 0,87	€ 0,98	
46	836	Seminativo	2	260	€ 1,07	€ 1,21	
46	837	Seminativo	2	220	€ 0,91	€ 1,02	
46	838	Seminativo	2	180	€ 0,74	€ 0,84	
46	841	Seminativo	2	220	€ 0,91	€ 1,02	
46	843	Seminativo	2	45	€ 0,19	€ 0,21	
46	851	Seminativo	2	18	€ 0,07	€ 0,08	
46	854	Seminativo	2	140	€ 0,58	€ 0,65	
46	855	Seminativo	2	40	€ 0,17	€ 0,19	
46	856	Seminativo	2	930	€ 3,84	€ 4,32	
46	857	Seminativo	2	110	€ 0,45	€ 0,51	
46	858	Seminativo	2	10	€ 0,04	€ 0,05	
46	859	Seminativo	2	15	€ 0,06	€ 0,07	
46	860	Seminativo	2	490	€ 2,02	€ 2,28	
46	861	Seminativo	2	10	€ 0,04	€ 0,05	

CATASTO TERRENI *Situazione degli immobili dallo 04.08.2009*

FOGLIO	PART.	SUB.	PORZ.	QUALITÀ	CL.	SUPERFICIE m²	R.D.	R.A.
46	849			Seminativo	2	38	€ 0,16	€ 0,18
46	2910			Seminativo	2	76	€ 0,31	€ 0,35
46	2915			Seminativo	2	21	€ 0,09	€ 0,10
46	2972			Seminativo	2	74	€ 0,31	€ 0,34

Firmato Da: TREQUATTRINI PIERLUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial# 6da36c4bb6f6872



46	2974	Seminativo	2	21	€ 0,09	€ 0,10	
46	2975	Seminativo	2	32	€ 0,13	€ 0,15	
46	2983	Seminativo	2	3	€ 0,01	€ 0,01	
46	2991	Seminativo	2	30	€ 0,12	€ 0,14	
46	2994	Seminativo	2	33	€ 0,14	€ 0,15	
46	2995	Seminativo	2	121	€ 0,50	€ 0,56	
46	2996	Seminativo	2	135	€ 0,56	€ 0,63	
46	2999	Seminativo	2	297	€ 1,23	€ 1,38	
46	3000	Seminativo	2	147	€ 0,61	€ 0,68	
46	3001	Seminativo	2	68	€ 0,28	€ 0,32	
46	3004	Seminativo	2	63	€ 0,26	€ 0,29	
46	3005	Seminativo	2	351	€ 1,45	€ 1,63	
46	3006	Seminativo	2	208	€ 0,86	€ 0,97	
46	3007	Seminativo	2	38	€ 0,16	€ 0,18	
46	3009	Seminativo	2	267	€ 1,10	€ 1,24	
46	3011	Seminativo	2	285	€ 1,18	€ 1,32	
46	3013	Seminativo	2	256	€ 1,06	€ 1,19	
46	3017	Seminativo	2	10	€ 0,04	€ 0,05	
46	3021	Seminativo	2	782	€ 3,23	€ 3,63	
46	3022	Seminativo	2	218	€ 0,90	€ 1,01	
46	3023	Seminativo	2	23	€ 0,10	€ 0,11	
46	3036	Seminativo	2	211	€ 0,87	€ 0,98	
46	3038	Seminativo	2	1.857	€ 7,67	€ 8,63	
46	3053	Seminativo	2	506	€ 2,09	€ 2,35	



46	3056	Seminativo	2	1	€ 0,01	€ 0,01
46	3057	Seminativo	2	369	€ 1,52	€ 1,72
46	3059	Seminativo	2	506	€ 2,09	€ 2,35
46	3062	Seminativo	2	36	€ 0,15	€ 0,17
46	3063	Seminativo	2	22	€ 0,09	€ 0,10
46	3065	Seminativo	2	1.020	€ 4,21	€ 4,74
46	3067	Seminativo	2	291	€ 1,20	€ 1,35
46	3069	Seminativo	2	303	€ 1,25	€ 1,41
46	3071	Seminativo	2	774	€ 3,20	€ 3,60

ANNOTAZIONE

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.	SUB.	PORZ.	QUALITÀ	CL.	SUPERFICIE m ²	R.D.	R.A.
--------	-------	------	-------	---------	-----	---------------------------	------	------

46	848			Soppressa				
----	-----	--	--	-----------	--	--	--	--

46	863			Soppressa				
----	-----	--	--	-----------	--	--	--	--

46	2882			Soppressa				
----	------	--	--	-----------	--	--	--	--

46	2884			Soppressa				
----	------	--	--	-----------	--	--	--	--

Dall'analisi della documentazione presente in atti, confrontata con la documentazione catastale ed ipo-catastale a disposizione dello scrivente, emerge parziale discordanza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

1.3. DESCRIZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

1.3.1. Generalità

L'area edificabile oggetto di stima è ubicata in Comune di Corciano, Frazione San Mariano, Lottizzazione "Il Girasole" ex "Il Monte", che



dista 6 km c.ca dal capoluogo comunale e 12,5 km c.ca dal centro storico della Città di Perugia; si colloca ad una quota compresa fra 250 e 260 m s.l.m., interessando la parte mediana del versante orientale del rilievo collinare de "I Monticelli", fino al raccordo dello stesso con la pianura alluvionale sottostante.

L'accesso all'intero comparto edilizio è garantito dalla strada principale di lottizzazione che circonda completamente l'area.

Sotto il profilo geomorfologico, la zona in esame è caratterizzata da una pendenza compresa fra il 5% e 10%, rivolta verso Est, che si attenua verso valle, in raccordo con la pianura sottostante; nel complesso non sono stati riscontrati fenomeni franosi di rilievo in atto, né indizi che denotino instabilità potenziale a carico dell'area di futura edificabilità.

1.3.2. Breve storia urbanistica e amministrativa

Sotto il profilo urbanistico, la superficie edificabile è collocata al centro di un insediamento edilizio di edificazione piuttosto recente, densamente antropizzato e denominato "Il Girasole"; questo quartiere residenziale situato nella frazione di San Mariano del Comune di Corciano, ha subito una evoluzione molto articolata a partire dagli anni '60, del secolo scorso.

Il processo di urbanizzazione è iniziato con l'approvazione del Piano di lottizzazione "Il Monte" (in seguito "Girasole") presentato nel 1964 e modificato nel 1967, fino alla definizione del primo Piano Regolatore Generale del Comune, adottato nel 1976, nell'ambito del quale la lottizzazione "Il Monte" viene recepita come zona urbanistica QM*.



alcune aree del Girasole, al fine di razionalizzare il processo di urbanizzazione e per riequilibrare il processo edificatorio, con una consistente riduzione di cubatura; di operare una valorizzazione delle aree a verde pubblico di quartiere, di creare sistemi di viabilità pedonale che avessero reso permeabili le aree poste a monte della zona commerciale, nonché di predisporre sistemi di risparmio nel consumo di energia dell'intero comparto.

Con deliberazione del CC n. 81 del 06.09.2007, nell'ambito della sistemazione urbanistica generale della frazione di San Mariano, l'Amministrazione Comunale ha adottato la "*Variante urbanistica al P.R.G.- Parte operativa e Parte strutturale, adozione 3^a variante, comparto CSA ** (ex comparto B) e Piano attuativo di iniziativa mista - Zona Pra 30 - proposto dalla* ~~_____~~

Tra le altre disposizioni viene riportata la normativa concernente i parametri urbanistici di riferimento per la Zona Cgir (Pra30):

Il piano riguarda l'attuazione delle aree classificate come zona Cgir (Pra 30), oltre alle aree individuate a parcheggio e comunque ricomprese nelle perimetrazioni definite dal piano regolatore.

La volumetria di 88.850 mc. viene suddivisa in:

- > 9 lotti cadauno con una potenziale volumetria compresa tra 8.850 mc. e 9.860 mc. e con altezze massime tra 18 m e 21 m (mc. 33.000 con destinazione residenziale e mc. 50.700 con destinazione terziaria e commerciale);*
- > due corpi edilizi, A e B, seminterrati ciascuno di altezza complessiva pari a circa 4 m e con destinazione commerciale e/o attrezzature*



rispettivamente di 1.500 mc. e di 2.150 mc.,

> un terzo edificio C di 1.500 mc. di altezza massima pari 7,00 m a destinazione per servizi pubblici.

Le aree a parcheggio interne al comparto sono state calcolate come standard pubblici, tuttavia visto il loro posizionamento, per la gran parte al di sopra dei piani interrati garage dei fabbricati, e al fine di salvaguardare l'interesse pubblico per la servitù che si sarebbe venuta a creare con detto assetto, si propose che gli stessi, a realizzazione ultimata, fossero rimasti di proprietà privata ma gravati di uso pubblico, mediante atto registrato e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari. Tutta la manutenzione pertanto sarebbe rimasta in carico ai lottizzanti. Si ritenne opportuno che, oltre alle aree già previste nella Tav. 13 del Piano attuativo, anche la strada di penetrazione al comparto, che collega la via pubblica al fabbricato C, anch'esso a destinazione pubblica, fosse ceduta al Comune.

I parcheggi sarebbero dovuti risultare permeabili per il 50% della superficie complessiva reperita.

Gli stalli dei parcheggi per i diversamente abili avrebbero dovuto rispettare quanto previsto dalle specifiche norme di settore, così come i camminamenti e i marciapiedi esterni.

Il rilascio dei permessi di costruire o equivalenti sarebbero stati condizionati alla verifica dell'esistenza degli standard, in base alle quantità reperite nell'ambito del piano attuativo Cgir (Pra 30), ovvero in base ai calcoli in esso sviluppati e comunque eventualmente previo reperimento degli stessi.

I parcheggi di cui alla L.N. 122/89 sarebbero stati reperiti in sede di permesso di costruire.



seguito suddivise:

✓ 27.000 mc. del comparto D con destinazione residenziale

✓ 6.000 mc. del comparto B con destinazione residenziale

✓ 120.000 mc. del comparto Pra 30 con destinazione a servizi per un totale complessivo di 153.000 mc.

con la sistemazione urbanistica oggetto di delibera si ridefinirono le volumetrie come segue:

✓ 33.000 mc. residenziali;

✓ 3.650 mc. volume commerciale (A+B);

✓ 50.700 mc. terziario e commerciale (piano terra palazzine);

✓ 1.500 mc. attività pubbliche;

per un totale complessivo di 88.850 mc. dell'area Pra 30.

❖ Aree Verdi Vpug

Viene prevista la realizzazione o la sistemazione definitiva delle aree Vpug delle seguenti aree verdi:

✓ nuove aree Vpug previste dal piano Pra 30 tra le aree a parcheggio;

✓ aree tra i fabbricati chiamati "Gemelli" e la Pra 30;

✓ fascia compresa tra i comparti C24, C26 (già attuato) e Csa. Da realizzare percorso pedonale che mette in comunicazione le aree ed i percorsi già esistenti;

✓ fascia compresa tra i comparti C24, C26 (già attuato) e ex B. Da realizzare con sistemazione a verde ed eventualmente con percorso pedonale;

✓ sistemazione definitiva dell'area a monte del comparto A già ceduta al Comune;

Tali opere di sistemazione sarebbero state computate, garantite e comunque



inserite negli obblighi della convenzione urbanistica della Zona Cgir (Pra 30).

❖ **Standard urbanistici della zona Cgir (Pra 30)**

Standard urbanistici previsti dall'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G. - Parte
Strutturale e dalle altre norme di settore vigenti:

A. Commerciale e terziario di nuova previsione tot. 50.700 mc. + 3.650 mc. (A+B) + 1.500 mc.

✓ Commerciale piano terra palazzine 1,2,3,4,5,6,7 - mc. 9.240

Parcheggi pubblici = $9.240 \text{ mc.} / 3.3 = 2.800 \text{ mq.} \times 100\% \times 80\% = 2.240 \text{ mq.}$

Verde pubblico = $9.240 \text{ mc.} / 3.3 = 2.800 \text{ mq.} \times 100\% \times 20\% = 560 \text{ mq.}$

✓ Commerciale piastre A e B - 2.000 mq.

Parcheggi pubblici = $2.000 \text{ mq.} \times 150\% \times 80\% = 2.400 \text{ mq.}$

Verde pubblico = $2.000 \text{ mq.} \times 150\% \times 20\% = 600 \text{ mq.}$

✓ Direzionale e terziario non commerciale palazzine 1,2,3,4,5,6,7,8,9 - mc. 41.460

Parcheggi pubblici = $41.460 \text{ mc.} / 3.3 = 12.564 \text{ mq} \times 60\% = 7.539 \text{ mq.}$

Verde pubblico = $41.460 \text{ mc.} / 3.3 = 12.564 \text{ mq} \times 40\% = 5.025 \text{ mq.}$

✓ Direzionale (terziario in genere) attività pubbliche

Parcheggi pubblici = $1.500 \text{ mc.} / 3.3 = 455 \text{ mq} \times 60\% = 273 \text{ mq.}$

Verde pubblico = $1.500 \text{ mc.} / 3.3 = 455 \text{ mq} \times 40\% = 182 \text{ mq.}$

B. Residenziale 33.000 mc.

Parcheggi pubblici = $33.000 \text{ mc.} \times 4\% = 1.320 \text{ mq}$

Verde pubblico = $33.000 \text{ mc.} \times 5\% = 1.650 \text{ mq}$

E comunque almeno 1 posto auto per alloggio. Si considerano 120 alloggi
per una superficie di parcheggio complessiva pari a $= 120 \times 20 \text{ mq.} = 2.400$
mq., comunque superiore ai 1.320 mq. del calcolo sopra sviluppato.

Totali parcheggi Cgir (PRA 30)

- totale necessari: mq. 14.852



- totale parcheggi previsti all'interno del comparto Cgir e nelle aree Ps =
mq. 1.243 + 350 + 5.500 + 2.176 + 1.480 + 2.765 + 3.560 (178 posti x
20 mq.) = mq. 17.164

Totale aree verdi

- totale necessari = mq. 8.017
- totale previsti = mq. 4.646 (aree Vpug)

N.B.:

Nei calcoli dei parcheggi sono stati già considerate il commerciale per gli eventuali futuri piani terra dei lotti 6 e 7 e il direzionale (terziario non commerciale) dei lotti 6, 7, 8 e 9;

Il verde già ceduto (area Va monte) compensa la minor quota reperita all'interno del comparto come da convenzione urbanistica del 1995 citata nelle premesse.

2. PROPRIETÀ E DIRITTI

Dall'esame comparato della documentazione catastale e ipo-catastale prodotta dal creditore precedente, e dalla "Visura ordinaria per le Società di capitali" giacente presso l'archivio della C.C.I.A.A di Perugia, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono.

2.1. TITOLARI DEI DIRITTI ALLO STATO ATTUALE

~~_____~~
C. I. _____ Perugia (PG) - Via Adriatica n. 94 - C.a.p. 06135 -
Frazione Ponte San Giovanni

Indirizzo PEC: ~~_____~~

Numero REA: ~~_____~~

Cod. Fiscale: ~~_____~~



Partita IVA: ~~_____~~

Forma giuridica: ~~_____~~

Data costituzione: ~~_____~~

Data iscrizione: ~~_____~~

Data inizio attività: ~~_____~~

Stato attività: attiva

Data ultimo protocollo: ~~_____~~

Amministratore Unico: ~~_____~~

Capitale Sociale: 10.400,00 Euro

Attività prevalente: acquisto, vendita, permuta, commercio in genere di beni immobili, costruzioni edilizie e di esercizi commerciali, costruzioni edilizie per conto proprio che di terzi (è escluso l'esercizio di mediazione immobiliare).

Soci e titolari di ~~_____~~

diritti su azioni e ~~_____~~

quote: ~~_____~~

2.2. TITOLARI DEI DIRITTI NEL VENTENNIO

A. Alla ~~_____~~, sopra generalizzata, gli immobili censiti al Foglio 46 particelle 860 - 861 - 504 - 859 - 503 - 856 - 857 - 463 - 82 - 848 - 851 - 464 - 465 - 467 - 466 - 456 - 455 - 831 - 832 sono pervenuti dalla ~~_____~~ con sede in ~~_____~~ c.f. ~~_____~~ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Negro di Roma in data 27 febbraio 1985 repertorio



- **Ipoteca volontaria**, in rinnovazione di quella iscritta in data 1° marzo 1996 al numero particolare 587, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Perugia in data 19 febbraio 2016 ai nn° 582 reg. part. e 4127 reg. gen., di originarie Euro 2.500.000,00 (due milioni cinquecento mila virgola zero zero) a garanzia di mutuo condizionato di Euro 1.383.338,05 (un milione trecentottantatre mila trecentotrentotto virgola zero cinque), mutuo a rogito Notaio Paolo Biavati di Perugia in data 26 febbraio 1996 repertorio 261492, iscritta a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma, ed a carico delle

~~_____~~
e ~~_____~~
Detta ipoteca grava, per quanto riguardala ~~_____~~

~~_____~~ tra maggior consistenza, su immobili censiti al Foglio 46 particelle 849 - 854 - 855 - 863 - 841- 464- 465-837 - 836 - 466 - 456 - 835 - 833 - 843 - 838 - 2882- 2883 - 2884 - 848 - 501 - 860 - 861 - 503 - 856 - 857 - 858 - 504 - 859 - 849 - 851 - 2910 - 2975 - 2915 - 2974 - 2972 - 3036 - 2983 - 2991 - 2994 - 2995 - 2996 - 3017 - 3023 - 2999 - 3000 - 3001 - 3004 - 3005 - 3006 - 3007 - 3009 - 3011 - 3013 - 3021 - 3022 - 3038 - 2983 - 3053 - 3056 - 3057 - 3059 - 3062 - 3063 - 3065 - 3067 - 3069 - 3071;

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Perugia in data 17 giugno 2016 ai nn° 10549 reg. part. e 14703 reg. gen., emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Perugia in data 18 maggio 2016 repertorio 3027.
Pignoramento immobiliare trascritto a favore di UNICREDIT Spa



con sede in Roma c.f. 00348170101 ed a carico della ~~_____~~

~~_____~~
Detto pignoramento grava su quanto in oggetto.

4. INDAGINI AMMINISTRATIVE E TECNICHE

4.1. PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli Atti tecnici ed amministrativi, inoltrata in data 31.07.2017, verso il Comune di Corciano – Assetto del Territorio, avente ad oggetto la verifica della Pratica Edilizia ed Urbanistica, lo scrivente ha effettuato altri accessi rispettivamente in data 03.08 ed in data 11.08.17, rilevando quanto segue.

4.1.1. Il Piano Regolatore Generale

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Corciano, in riferimento a tutte le particelle oggetto della presente procedura esecutiva, certifica che nella Parte strutturale dello stesso PRG (Delibera C.C. n. 87/02, n. 136/03, n. 183/03, n. 222/04, n. 61/05, n. 36/09 e n. 67/09 e ss. mm. ii.) sono classificate come segue:

- *“Ricadono nella macroarea n. 5 – Insediamenti prevalentemente residenziali – Zone Consolidate”.*
- *“Zona Pra30 – Aree per il recupero edilizio e ambientale – Comparto Cgir”.*
- *“Parte zona Pra30 – Aree per il recupero edilizio e ambientale – Comparto Cgir; Parte strada P.R.G.”.*

Tutte le particelle, inoltre, ricadono all'interno del Piano Attuativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46/2008 e convenzionato in data 18.06.2009 a rogito Segretario Comunale Dott.



4.1.2.1. Validità del piano attuativo

La L.R. Umbria n. 11/2005 all'art. 26 comma 3, prevedeva quanto segue: *"La convenzione del piano attuativo, ove prevista, fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata la realizzazione delle opere di urbanizzazione."*

La convenzione Comune di Corciano, ~~.....~~, avanti citata, all'art. 3 cita testualmente:

"Il soggetto attuatore del Piano si obbliga nei confronti del Comune di Corciano, anche per i suoi successori o aventi causa, a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione, a perfetta regola d'arte e nel rispetto della normativa vigente di quanto previsto dal presente piano attuativo e delle opere di urbanizzazione primaria, entro cinque anni dalla firma della presente convenzione, e quindi entro e non oltre il diciassette giugno 2014, secondo le caratteristiche e dimensioni riportate nelle tavole di progetto e nel computo metrico estimativo e secondo la descrizione a seguire."

Il decreto legge n. 69/2013 convertito con legge 98/2013 ha introdotto una disposizione volta ad ampliare le tempistiche di completamento degli interventi edilizi assoggettati a pianificazione attuativa, prevedendo una proroga di **tre anni** dei termini di validità e dei termini di inizio e di fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione stipulate sino al 31.12.2012.

Per quanto sopra la data del **17.06.2014**, relativa alla validità del piano attuativo è stata, *"de iure"*, prorogata al **17.06.2017**.

Essendo decorso anche questo ultimo termine, il Comune potrà disciplinare la parte non sviluppata, variando il P.R.G., oppure



chiedendo la predisposizione di un nuovo piano attuativo, o ancora chiedendo la riproposizione del vecchio piano attuativo.

In subordine, il Comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato scaduto, potrebbe accogliere proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie, rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti.

I sub-comparti di attuazione non costituirebbero variante urbanistica e potrebbero essere approvati dal Consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure dettate per l'approvazione dei piani particolareggiati.

In assenza di un nuovo piano che interessi l'intera area non ancora attuata, i proprietari di singoli sub-comparti inclusi nei piani attuativi decaduti, potrebbero quindi presentare proposte finalizzate allo sviluppo edilizio della medesima specifica porzione rimasta inattuata.

4.2. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame della documentazione urbanistica e catastale, nonché a seguito del sopralluogo ed accessi effettuati, la superficie di terreno ancora non edificata, oggetto di stima, risulta catastalmente classificata secondo la norma, anche se per alcune particelle gli intestatari non sono stati correttamente aggiornati

Sotto il profilo urbanistico, l'area risulta classificata secondo la



normativa vigente, sebbene il Piano particolareggiato di lottizzazione risulti, ad oggi, scaduto.

5. FORMAZIONE DEI LOTTI

La potenzialità edificatoria attribuita alla superficie urbana, oggetto di questa procedura, è subordinata alla esistenza ed alla validità del Piano Attuativo di iniziativa mista pubblico-privato, presentato nell'interesse della Società esecutata e convenzionato mediante la stipula di atto pubblico, tra l'amministrazione comunale e la stessa Società.

Le obbligazioni, a carico del soggetto attuatore, di cedere gratuitamente le aree destinate alle opere di urbanizzazione correlate all'intervento approvato, secondo i termini e le garanzie stabilite dalla convenzione, la complessità inerente al cambio di titolarità delle volumetrie assentite, impongono che, nelle condizioni attuali, la vendita debba farsi in:

UNICO LOTTO.

6. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

6.1. LOCALIZZAZIONE URBANISTICA

Trattasi di superficie edificabile ubicata in Comune di Corciano, Frazione San Mariano, Lottizzazione "Il Girasole", collocata ad una quota compresa fra 250 e 260 m s.l.m., con pendenza compresa fra il 5% e 10%, rivolta verso Est.

L'intera area costituente il comparto Pra30 (Area di recupero edilizio e ambientale), si estende per una superficie complessiva che ammonta a oltre 50.000 m², posta al centro del quartiere Girasole, nella quale sono



compresi il comparto Cgir comprendente le zone Ps (Aree destinate all'integrazione degli standard urbanistici), Vpug (Aree a verde pubblico per attrezzature e servizi pubblici) e il comparto Pra 31 e la zona P (Aree destinate a parcheggi).

L'area residuale, interessata dalla procedura esecutiva, si estende per una superficie complessiva pari a 19.681 m², e comprende quelli che nel piano di lottizzazione erano stati classificati come lotti/edifici n. 2 - 3 - 4 - 6/parte - 7 - 8 - 9parte.

6.2. CONSISTENZA DEI VOLUMI E LORO DESTINAZIONE D'USO

Il Piano attuativo di iniziativa mista, presentato dalla ~~XXXXXXXXXX~~, quale strumento di attuazione delle previsioni del P.R.G. del Comune di Corciano, la cui definizione è stata individuata mediante il Piano particolareggiato e la lottizzazione convenzionata e sottoscritta con atto pubblico, sempre tra ~~XXXXXXXXXX~~ e il Comune di Corciano, interessa essenzialmente le aree classificate come zona Cgir (Pra30) oltre alle aree individuate a parcheggio e comunque ricomprese nelle perimetrazioni definite dal Piano regolatore.

Di conseguenza la interpretazione delle N.T.A. del P.R.G. predetto - Parte operativa - è chiarita all' Art. 65 - zona PRA30 - che recita testualmente:

"Al comma "individuazione" si evince che l'area destinata a servizi privati è già dotata di infrastrutture (strade, parcheggi, aree verdi). Quindi l'area di riqualificazione ambientale è estesa alle aree contermini classificate come strade, parcheggi o altro.

Tale interpretazione è avvalorata dal dispositivo normativo della zona



PRA31.

Infatti al comma "individuazione", della suddetta PRA, si evince che il comparto PRA31 è inglobato nel comparto PRA30.

Ovvero il limite del comparto PRA30 è quello cartograficamente disposto all'esterno della corona di parcheggi, inglobante gli stessi e il citato PRA31.

Quindi tali parcheggi non sono standard di PRG ma superfici a disposizione delle attività esistenti o insediabili nel comparto PRA30, che si ricorda, ingloba anche il comparto PRA31."

Il piano riguarda l'attuazione delle aree classificate come zona Cgir (Pra30), suddivisi in 9 lotti, ciascuno con una potenziale volumetria compresa tra 8.850 mc. e 9.860 mc. e con altezze massime tra 18 e 21 metri, due corpi edilizi, A e B, seminterrati ciascuno di altezza complessiva pari a circa 4 m e con destinazione commerciale e/o attrezzature rispettivamente di 1.500 mc. e di 2.150 mc., un terzo edificio C di 1.500 mc. di altezza massima pari 7.00 m per servizi pubblici.

6.2.1. Volumi e destinazioni d'uso degli edifici secondo il Piano

EDIFICIO n°	VOLUMETRIA m ³	PIANO TERRA	PIANO PRIMO	ALTRI PIANI	PIANO ATTICO	TOTALE m ³
1	3.200	terziario	uffici			
1	5.650			residenza	residenza	
1				Totale		8.850
2	5.250	terziario	uffici			
2	3.700			residenza	residenza	
2				Totale		8.950
3	1.450	terziario				



3	7.400	residenza	residenza	residenza	
3		Totale			8.850
4	1.450	terziario			
4	7.400	residenza	residenza	residenza	
4		Totale			8.850
5	8.850	residenza	residenza	residenza	residenza
5		Totale			8.850
6	1.450	terziario			
6	8.380	terziario	terziario	terziario	
6		Totale			9.830
7	1.450	terziario			
7	8.380	terziario	terziario	terziario	
7		Totale			9.830
8	9.830	terziario	terziario	terziario	terziario
8		Totale			9.830
9	9.830	terziario	terziario	terziario	terziario
9		Totale			9.830
A	1.500	commercio e attrezzature			1.500
B	2.150	commercio e attrezzature			2.150
C	1.500	attrezzature pubbliche			1.500

Riepilogo volumi Comparto Cgir					
<i>Volume residenziale</i>			<i>m³</i>		33.000
<i>Volume commerciale (A+B)</i>			<i>m³</i>		3.650
<i>Volume terziario e commerciale – palazzine P.T.</i>			<i>m³</i>		50.700



Volume attività pubbliche m³ 1.500

Totale m³ **88.850**

In data 20.04.2010 con atto di compravendita a rogito del Dott. Giuseppe Brunelli – Notaio in Perugia – trascritto a Perugia il giorno 03.05.2010 al n. 6886 di formalità, la Società ~~.....~~ trasferiva alla Società ERIGE Costruzioni l'area edificabile costituente il lotto n. 5 del Piano attuativo.

Successivamente in data 04.11.2010 con atto di compravendita a rogito del Notaio Brunelli rep. 119293 rac. 37631, la Società ~~.....~~ trasferiva alla Società ~~.....~~ l'area edificabile costituente il lotto n. 1 dello stesso Piano attuativo.

La Soc. ~~.....~~ in data 26.03.2010 aveva presentato al Comune di Corciano istanze per il rilascio dei permessi a costruire relativi al lotto n. 5 (prot. 10073, pratica edilizia n. 76/2010) e al lotto n. 1 (prot. 10074, pratica edilizia n. 77/2010).

In precedenza erano stati realizzati gli edifici classificati con le lettere A e B.

Per quanto sopra la volumetria residua afferente agli edifici classificati con i numeri 2 – 3 – 4 e ai lotti 6 – 7 – 8 e 9 risulta come segue

6.2.2. Volumi assentiti afferenti alla ~~.....~~

EDIFICIO n°	VOLUMETRIA m ³	PIANO TERRA	PIANO PRIMO	ALTRI PIANI	PIANO ATTICO	TOTALE m ³
2	5.250	terziario	uffici (*)			
2	3.700			residenza	residenza	
2		Totale				8.950



3	1.450	terziario			
3	7.400	residenza	residenza	residenza	
3		Totale			8.850
4	1.450	terziario			
4	7.400	residenza	residenza	residenza	
4		Totale			8.850
6	1.450	terziario			
6	8.380	terziario	terziario	terziario	
6		Totale			9.830
7	1.450	terziario			
7	8.380	terziario	terziario	terziario	
7		Totale			9.830
8	9.830	terziario	terziario	terziario	terziario
8		Totale			9.830
9	9.830	terziario	terziario	terziario	terziario
9		Totale			9.830
Riepilogo volumi assentiti di proprietà della XXXXXXXXXX					
	<i>Volume residenziale</i>		<i>m³</i>		18.500
	<i>Volume terziario e commerciale</i>		<i>m³</i>		47.500
	Totale		<i>m³</i>		66.000
<u>ANNOTAZIONE</u>					
In riferimento al lotto n. 6 è necessario rilevare che l'elenco degli immobili indicato nell'atto di pignoramento non contempla la particella n. 463 del foglio 46, con superficie pari 1.440 m ² .					
Inoltre anche in riferimento al lotto n. 9 si rileva che l'elenco degli					



immobili indicato nell'atto di pignoramento non contempla la
particella n. 448 del foglio 46, con una superficie pari a 1.660 m².

Per tutto quanto sopra esposto, la volumetria da attribuire agli
immobili oggetto di procedura esecutiva è stata ridotta
proporzionalmente come segue.

6.2.3. Volumi assentiti afferenti alla procedura esecutiva

EDIFICIO n°	VOLUMETRIA m ³	PIANO TERRA	PIANO PRIMO	ALTRI PIANI	PIANO ATTICO	TOTALE m ³
2	5.250	terziario	Uffici			
2	3.700			residenza	residenza	
2		Totale				8.950
3	1.450	terziario				
3	7.400		residenza	residenza	residenza	
3		Totale				8.850
4	1.450	terziario				
4	7.400		residenza	residenza	residenza	
4		Totale				8.850
6		Totale				4.775
7	1.450	terziario				
7	8.380		terziario	terziario	terziario	
7		Totale				9.830
8	9.830	terziario	terziario	terziario	terziario	
8		Totale				9.830
9		Totale				5.945



Riepilogo volumi assentiti afferenti alla procedura esecutiva

<i>Volume residenziale</i>	<i>m³</i>	<i>18.500</i>
<i>Volume terziario e commerciale</i>	<i>m³</i>	<i>38.530</i>
<i>Totale</i>	<i>m³</i>	<i>57.030</i>

7. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

7.1. GENERALITÀ

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima ed allo scopo del presente elaborato peritale, il metodo adottato, per la determinazione del valore di mercato all'attualità, è quello "sintetico-comparativo", raffrontando il terreno in estimazione, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con altri beni simili o quasi simili, oggetto di recente valutazione.

La stima sintetico-comparativa si articola nelle fasi seguenti:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario, scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione di eventuali aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario, in funzione delle caratteristiche specifiche dei beni in estimazione.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto è stato assunto il metro cubo (m³), riferito alle volumetrie assentite nel Piano attuativo



di iniziativa mista e regolamentato attraverso l'atto pubblico di "Convenzione disciplinante i rapporti di attuazione del piano attuativo di lottizzazione a scopi residenziali in loc. San Mariano – Girasole – Zona PRA30", stipulato tra il Comune di Corciano e la ~~SA...~~

Al fine di effettuare una attenta analisi della situazione urbanistica – edilizia – amministrativa, sono stati presi in considerazione numerosi documenti rinvenuti nella pratica edilizia, unitamente agli elaborati grafici del Piano attuativo, suddetto, che di seguito costituiranno parte integrante della presente relazione, presenti in allegati.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il **valore unitario (€/m³)**.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto e al procedimento descritto, nel capitolo 8 sarà formulato il **giudizio di stima definitivo**, perfezionato seguendo i metodi espressi nel paragrafo 7.2.2. e seguenti, supportato inoltre dalle informazioni acquisite nell'indagine di mercato e dall'esperienza professionale dello scrivente, relativamente alla valutazione delle aree edificabili.

7.2. PROCEDIMENTO DI STIMA

La stima delle aree edificabili di grandi estensioni, ma anche delle medie dimensioni, come nel nostro caso, trovano dei riscontri meno frequenti nella pratica estimativa per i motivi seguenti:

- l'eccezionalità del mercato per cui è difficile costruire la scala di merito dei prezzi per compravendite recenti di beni analoghi;
- la previsione temporale del periodo occorrente per il completamento edilizio della zona da valutare e per la vendita degli



immobili fabbricabili.

Dall'altro lato, l'esistenza di un Piano di lottizzazione con convenzione, seppure scaduta, consente di definire con buona approssimazione le spese di lottizzazione residue a carico del soggetto attuatore, nonché le cessioni al Comune delle aree di utilità pubblica previste dal Piano.

7.2.1. Analisi di mercato

L'andamento delle compravendite di abitazioni in Umbria – secondo il rapporto dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate – Statistiche regionali* – pubblicato il 31.05.2017 e riferito all'anno 2016, espone che sulla base delle unità abitative compravendute in Provincia di Perugia, il mercato immobiliare ha segnato un incremento dello 8,3% rispetto all'anno precedente; dopo la crisi di durata decennale, il settore residenziale nel 2016 sembra aver dato segnali di ripresa, con particolare dinamicità riscontrata in alcuni comuni intermedi, quanto a dimensioni, come Assisi, Bastia Umbra e Corciano, dove il mercato è risultato più dinamico di quello dei centri minori.

L'indagine svolta presso il Comune di Corciano in merito al "*Valore venale in comune commercio delle aree edificabili*" al fine della determinazione della imposizione fiscale, oggetto di specifica disciplina comunale, regolamentato annualmente con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, riferito al Comparto Cgir è risultato il seguente:

CARATTERISTICHE:



Suddivisione territoriale: Quartiere Girasole

Zona 5: Parte A – Quartiere Girasole parte inferiore

Tipologia 2: Comparti con volumetria assegnata superiore a 1.500 m³

<i>Anno di riferimento</i>	<i>Valore area Euro/m³</i>
----------------------------	---

Anno 2009	51,00
-----------	-------

Anno 2010	70,00
-----------	-------

Anno 2011	70,00
-----------	-------

Anno 2012	130,00
-----------	--------

Anno 2013	130,00
-----------	--------

Anno 2014	130,00
-----------	--------

Anno 2015	130,00
-----------	--------

Anno 2016	130,00
-----------	--------

Anno 2017	130,00
-----------	--------

Inoltre la cessione dei lotti n. 1 e 5, verificatasi nel corso dell'anno 2010, come risulta dagli atti di compravendita, è avvenuta al prezzo di circa 145,00 Euro/m³, di volumetria compravenduta.

7.2.2. Determinazione del valore unitario di riferimento

7.2.2.1. 1° criterio di determinazione

Metodo del "Coefficiente di moderazione" per entità estensionale.

Questo metodo sintetico-comparatico si basa sulla applicazione di una scala di merito formulata in riferimento alla estensione dell'area edificabile da valutare.



<i>Scaglione</i>	<i>Coefficiente</i>
fino a 1.500 mq.	1,00
da 1.501 mq. a 3.000 mq.	0,90
da 3.001 mq. a 5.000 mq.	0,80
da 5.001 mq. a 10.000 mq.	0,70
da 10.001 mq. a 20.000 mq.	0,65
oltre 20.001 mq.	0,60
Il coefficiente di moderazione, tiene conto di numerosi parametri di riferimento, quali ad esempio:	
- le caratteristiche dello stato attuale dell'area edificabile,	
- il tempo necessario per il completamento degli edifici del comparto edilizio,	
- il costo delle opere di urbanizzazione e delle opere a carico del proponente.	
Tento conto di tutto quanto sopra esposto:	
Valore venale medio rilevato	Euro 130,00
Coefficiente di moderazione	0,65
1° Valore unitario di riferimento	Euro/mc. 84,50
7.2.2.2. 2° criterio di determinazione	
<u>Metodo del "Vano virtuale medio".</u>	
Questo metodo prende in esame la volumetria assentita e in mancanza di ulteriori dati di dettaglio, assume come parametro di riferimento il vano virtuale di riferimento o vano tipo.	
Nel caso di specie, trattandosi di edilizia mista: residenziale, terziaria e commerciale, il vano virtuale assumerà dimensioni maggiori, rispetto	



al vano tipo utilizzato nel caso dell'edilizia esclusivamente residenziale.

Il vano virtuale consentirà di elaborare un modello di valutazione che, come nel nostro caso, condurrà al valore unitario a Euro/mc.

Volumetria assentita	mc.	57.030
----------------------	-----	--------

Vani virtuali edificabili	n.	864
---------------------------	----	-----

Valore del vano virtuale medio	Euro	32.000
--------------------------------	------	--------

Valore complessivo del lotto edificato	Euro	27.648.000
--	------	------------

Incidenza del valore del terreno	%	17,50
----------------------------------	---	-------

Valore area edificabile	Euro	4.838.400
-------------------------	------	-----------

2° Valore unitario di riferimento	Euro/mc.	84,84
--	-----------------	--------------

Le elaborazione che precedono ci inducono alla determinazione del

Valore unitario (Vu) pari a 85,00 Euro/ metro cubo assentito.

8 VALUTAZIONE

UNICO LOTTO

Il Valore di mercato (**Vm**) del compendio in oggetto, sarà determinato,

come esposto nel precedente capitolo 7, ed in particolare

moltiplicando il **Valore unitario (Vu espresso in Euro/m³)** per la

Volumetria assentita (Va espressa in m³) nel Piano attuativo di

lottizzazione come segue:

$$Vm = Va \times Vu$$

dove

Vm = Valore di mercato dell'area edificabile

Va = Volume edificabile assentito



Vu = Valore unitario

Vm = 57.030 mc. x 85,00 Euro/mc. = 4.847.550,00 Euro

Per quanto analiticamente esposto nei paragrafi che precedono, di seguito sarà indicato il prezzo base d'asta, arrotondato, da inserire nell'emanando bando di vendita, relativamente ai diritti gravanti sul cespite pignorato:

Euro 4.850.000,00

[EURO / QUATTRO MILIONI OTTOCENTO CINQUANTA MILA/00]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 29 agosto 2017

IL CTU

Dott. Agr. Pierluigi Trequattrini



Documentazione allegata al fascicolo n° 2

- | | | |
|----|--|--------------|
| 1) | Documentazione fotografica | (pag. n. 8) |
| 2) | Documentazione catastale | (pag. n. 48) |
| 3) | Certificato di Destinazione Urbanistica | (pag. n. 3) |
| 4) | Pratica Urbanistica | (pag. n. 71) |
| 5) | Atti e contratti | (pag. n. 59) |
| 6) | Visura camerale CCIAA - Perugia | (pag. n. 6) |
| 7) | Istanza Ufficio Entrate - Ufficio di Perugia | (pag. n. 1) |
| 8) | Verbali operazioni peritali | (pag. n. 3) |
| 9) | Attestazione trasmissione elaborato alle parti | (pag. n. 1) |

Documentazione separata:

- | | | |
|----|----------------------------|-------------|
| 1) | Bozza ordinanza di vendita | (pag. n. 9) |
|----|----------------------------|-------------|

