



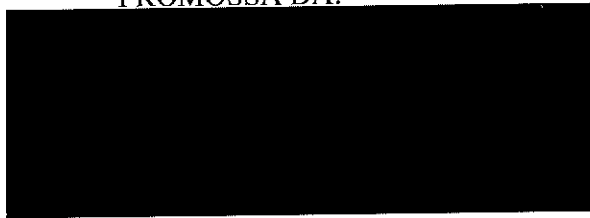
**Tribunale di Perugia**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N°244/2023  
RIUNITA ALLA N°17/2024 E ALLA N°171/2024

GIUDICE DELLE ESECUZIONI:DOTT.SSA FIORONI SARA

**PERIZIA GIUDIZIARIA**

PROMOSSA DA:



CONTRO:



**RELAZIONE PERITALE**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Andrea De Filippo



\*\*\*\*\*

Ill.mo G.E. Dott.ssa Fioroni Sara, con ordinanza del 15/11/2023, la S.V. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Andrea De Filippo, C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare 244-2023 con invito a comparire all'udienza del 21/05/2024 alle ore 13,00.

Accettato l'incarico il Sottoscritto prestava il giuramento telematico di rito mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale trasmesso in data 23/11/2023 e la S.V. poneva il seguente Quesito Tecnico:

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

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

1. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
2. ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;



4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dallaprocedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformitàcatastali);
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 creditoreprecedente;
8. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto



del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

9. ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2); ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente



- normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
11. a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddettititoli;
  12. che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
  13. accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;
  14. ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile inCancelleria;
  15. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due



interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzooccupante;

16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.
17. a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
18. in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

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

Il Giudice Istruttore autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del



Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31.12.96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Successivamente in data **28/02/2024** la S.V. dispone la riunione della procedura esecutiva iscritta al n. 17/2024 R.G.E.I. alla procedura esecutiva iscritta al n. 244/2023 R.G.E.I. (PORTANTE) e che il perito estimatore già nominato per la procedura esecutiva n. 244/2023 R.G.E.I. provveda a rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza del 15/11/2023 (n. 244/2023 R.G.E.I.) con riferimento anche ai beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva n. 17/2024 R.G.E.I.

Il sottoscritto, svolte le operazioni peritali, trasmetteva tramite servizio PCT e alle parti la propria Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in data **21/04/2024**, rispondendo compiutamente ai quesiti posti. Il legale del creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED] trasmetteva a mezzo PEC in data 03/05/2024 "osservazioni alla perizia di stima" e richiedeva allo Scrivente che l'elaborato peritale estimativo venga modificato in base alle note proposte qualora venissero condivise.

Lo Scrivente CTU con risposta alle osservazioni formulate dal creditore [REDACTED] e integrazione dell'elaborato peritale depositata il **14.05.2024**; accoglie in parte le osservazioni del creditore procedente [REDACTED] per mezzo del legale rappresentante [REDACTED] e rettifica/integra la parte del paragrafo 3.3 - *Accertamento di eventuali gravami: formalità, vincoli o oneri* dell'elaborato peritale da pag.101 a pag. 126 che attesta l'elenco delle formalità pregiudizievoli accertate per ciascun immobile pignorato, fermo restando che la relazione peritale comprensiva degli allegati risulta completa ed esaustiva salvo le determinazioni del G.E. in sede di udienza di comparizione delle parti fissata il 21/05/2024.

In data **17/05/2024** il G.E. dott. Sara Fioroni vista la rinuncia parziale depositata in pct in data 29.04.2024 dal creditore [REDACTED] **dichiara l'estinzione parziale** della procedura esecutiva n. 17/2024 R.G.E.I., riunita alla procedura n. 244/2023 R.G.E.I., **limitatamente ai seguenti beni immobili** in Comune di Castiglione del Lago, di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà per 1/1, di seguito indicati:



al NCEU:

- Abitazione di tipo economico, foglio 72, part. 16, sub 2, cat. A/3;
- Abitazione di tipo economico, foglio 72, part. 16, sub 3, cat. A/3;
- Ente Comune, foglio 72, part. 16, sub 1;
- Fabbricato fatiscente, foglio 72, part. 16, sub 4, cat. F/2;
- Corte o resede, foglio 72, part. 16;

al Catasto Terreni:

- Terreno (seminativo), foglio 72, part. 14;
- Terreno, foglio 72, part. 183;
- Terreno (seminativo), foglio 72, part. 548;

**e dispone, limitatamente ai beni immobili sopra indicati**, la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 01.02.2024 al n. [REDACTED] Registro generale e al n. [REDACTED] Registro particolare, presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, una volta divenuto definitivo il presente provvedimento.

In data **21/05/2024 alle ore 13,00** si tiene in remoto l'udienza ex art. 569 c.p.c. per la audizione dei debitori, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, anche ai fini di valutare la necessità di liberazione dell'immobile.

All'udienza ex art. 569 c.p.c. sono comparsi:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- il perito Ing. Andrea De Filippo per rendere i chiarimenti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. alle note di osservazioni alla relazione di stima apportate dal legale del creditore precedente [REDACTED]

[REDACTED] preliminarmente, la rivalutazione del LOTTO N. 3 da parte del C.T.U., scorporando gli immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] i quali vi è stata rinuncia parziale. Chiede, inoltre, che venga disposta la rettifica con riguardo alla particella 550 sub 1,





rimettendo alle determinazioni del giudice per il resto.

riporta all'istanza di riduzione del pignoramento proposta e a quanto ivi dedotto. si oppone all'istanza di riduzione del pignoramento, in quanto esso è stato effettuato esclusivamente sui beni oggetto di ipoteca e già ridotta per due volte, e, inoltre, evidenzia, quanto al valore dei beni, che, trattandosi al 90% di terreni agricoli, essi sono soggetti a riduzione in sede d'asta. Insiste, quindi, per l'emissione dell'ordinanza di vendita con riferimento al LOTTO N. 1.

si oppone all'istanza, aderendo alle considerazioni già svolte da rilevando comunque che l'istanza è quantomeno prematura in attesa che si svolgano le operazioni di vendita e si possa verificare quale sia l'effettiva commerciabilità dei beni pignorati.

Il perito si riporta al contenuto dell'elaborato peritale, precisando di avere indicato le ragioni della suddivisione dei beni in 3 lotti.

Il Giudice preso atto di quanto sopra ossia:

- vista la perizia di stima depositata in data 21.04.2024, nonché la risposta alle osservazioni formulate dal creditore integrazione dell'elaborato peritale depositata in pct il 14.05.2024;
- rilevato che con provvedimento del 17.05.2024 è stata dichiarata l'estinzione parziale della procedura esecutiva con riguardo ai beni di proprietà di ricompresi nel lotto n. 3;
- rilevato altresì che il creditore procedente nella procedura esecutiva n. 17/2024 R.G.E.I. ha indicato erroneamente, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i beni di cui al foglio 72, part. 550 sub 1, foglio 74, part. 25, sub 1 e foglio 59, part. 100, sub 1, sicché occorre procedere alle relative rettifiche, pur non determinando tale erroneità l'invalidità del pignoramento;
- vista l'istanza di riduzione del pignoramento avanzata dalla società esecutata in data 17.05.2024, contenente il richiamo del perito;
- rilevato che all'esperto estimatore non possa essere demandata la valutazione richiesta dalla società esecutata, implicando la stessa valutazioni giuridiche in punto di riduzione del pignoramento che spettano esclusivamente al giudice dell'esecuzione;



dispone che:

- il perito già nominato, tenuto conto del provvedimento del 17.05.2024 con cui è stata dichiarata l'estinzione parziale della procedura esecutiva in relazione ai beni di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] provveda a effettuare una nuova valutazione del LOTTO n. 3, scorporando i beni oggetto di rinuncia parziale, con termine per il deposito della relazione entro il **16.09.2024**;
- dispone che [REDACTED] provveda alla rettifica dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione con riferimento ai beni indicati in parte motiva, con onere di depositare in pct la relativa documentazione almeno 7 giorni prima della prossima udienza;
- tenuto conto dell'aggravio del proprio carico di ruolo per effetto della variazione tabellare di cui al provvedimento del Presidente del Tribunale n. 23/2024 del 14.02.2024, con parere favorevole del Consiglio Giudiziario espresso in data 07.03.2024, e il conseguente allungamento dei tempi di fissazione e/o rinvio delle udienze, considerata altresì la gestione del ruolo di contenzioso ordinario e in materia di imprese,
- rinvia l'udienza ex art. 569 c.p.c. alla data del **22.10.2024 ore 14:30**, rimettendo all'esito di detta udienza anche la valutazione dell'istanza di riduzione del pignoramento depositata dalla società debitrice esecutata;
- dispone la celebrazione della predetta udienza mediante collegamento da remoto ai sensi dell'art. 127 bis c.p.c..

Infine in data **31/07/2024** il G.E. dott. Sara Fioroni, letta l'istanza depositata in data 25/07/2024 da [REDACTED], nell'interesse del creditore procedente [REDACTED] e rilevata la sussistenza di ragioni di connessione sia soggettiva che oggettiva della procedura 171/2024 con la procedura esecutiva iscritta al n. 244/2023 R.G.E.I., cui è già stata riunita la procedura esecutiva n. 17/2024 R.G.E.I., **dispone la riunione della procedura esecutiva iscritta al n. 171/2024 R.G.E.I. alla procedura esecutiva iscritta al n. 244/2023 R.G.E.I., cui è già stata riunita la procedura esecutiva n. 17/2024 R.G.E.I.**

\*\*\*\*\*



**VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 co. 2 c.p.c., 498 co  
2, 599 co 2**

In base agli aggiornamenti intervenuti nella procedura relativi ad estinzione parziale di alcuni beni pignorati che ricadono nella procedura di esecuzione 17-2024 e al pignoramento 171-2024 il Perito, nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., secondo comma, in collaborazione con il custode ha rilevato negli atti di causa che nella procedura:

**A R.G. Esec. 244-2023**

- gli immobili sottoposti a pignoramento immobiliare per i diritti pari all'intero sulla piena proprietà in capo alla [REDACTED], ubicati in Castiglione del Lago (PG) – Loc. Cascina sono censiti con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1) Abitazione di tipo economico | Foglio 59, p.lla 100, sub 3, categoria A/3; |
| 2) Fabbricato rurale            | Foglio 59, pila 100, sub 2, categoria D/10; |
| 3) Fabbricato rurale            | Foglio 59, p.lla 2657, categoria D/10;      |
| 4) Locale deposito/Magazzino    | Foglio 74, p.lla 881, cat. C/2;             |
| 5) Piscina                      | Foglio 74, p.lla 879, cat. D/6;             |
| 6) Rudere                       | Foglio 72, p.lla 545, cat. F/2;             |

Catasto Terreni

- |                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| 7) Terreno agricolo  | Foglio 59, p.lla 102 AA e AB; |
| 8) Terreno agricolo  | Foglio 59 p.lla 2883;         |
| 9) Terreno agricolo  | Foglio 59, p.lla 2887;        |
| 10) Terreno agricolo | Foglio 72, pila 18;           |
| 11) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 37;          |
| 12) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 38;          |
| 13) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 39;          |
| 14) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 40;          |
| 15) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 41 AA e AB;  |
| 16) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 42 AA e AB;  |



17) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 43;
18) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 45;
19) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 46;
20) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 47;
21) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 52;
22) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 106 AA e AB;
23) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 136 AA e AB;
24) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 143 AA e AB;
25) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 576;
26) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 577;
27) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 578;
28) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 579;
29) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 580;
30) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 581;
31) Terreno agricolo	Foglio 74, p.lla 28;
32) Terreno agricolo	Foglio 74, p.lla 54;
33) Terreno agricolo	Foglio 74, p.lla 869;
34) Terreno agricolo	Foglio 74, p.lla 880;
35) Terreno agricolo	Foglio 74, p.lla 882;
36) Terreno agricolo	Foglio 74, p.lla 883;
37) Terreno agricolo	Foglio 74, p.lla 884;
38) Terreno agricolo	Foglio 74, p.lla 885;

esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze ed accessori e frutti degli immobili.

- l'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Perugia – Ufficio N.E.P. ha notificato, all'azienda e al rappresentante legale dell'azienda Sig. [REDACTED] ai sensi dell'art. 140, 497, 557 c.p.c., in data **23/09/2023** a mezzo plichi postali mediante raccomandata AR, l'atto di pignoramento, che è stato restituito al creditore procedente in data **04/10/2023**;
- ai sensi dell'art. 557 c.p.c. in data **16/10/2023** è stata depositata, entro 15gg dalla restituzione da parte dell'ufficiale giudiziario al creditore dell'atto di pignoramento notificato al debitore, **nota**



di **iscrizione a ruolo** con allegati titolo esecutivo, precetto, atto di pignoramento, nota di trascrizione e attestazione di conformità della documentazione da parte del legale del creditore procedente;

- ai sensi dell'art.497 c.p.c. **l'istanza di vendita** è stata depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia in data **08/11/2023** entro 45 gg dalla data di notifica del pignoramento
- il creditore procedente ha depositato **certificazione notarile** ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. in data **08/11/2023**, entro 60 gg dal deposito dell'istanza di vendita;

Inoltre il Perito, ai sensi dell'art.498 co.2 e dell' art.599 co.2 della Legge n.53 del 1994, dall'esame della documentazione depositata dai creditori precedenti prende atto che il rappresentante legale,

[REDACTED] del creditore procedente [REDACTED]

e per essa [REDACTED] ha avvisato via PEC in data 13/03/2024 il creditore procedente della procedura **17-2024** [REDACTED]

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, di aver sottoposto a pignoramento gli immobili sopraindicati che ricadono nella procedura **R.G. Esec. 244-23**.

#### **B R.G. Esec. 17-2024**

- i beni immobili sottoposti a pignoramento per la quota di piena proprietà della [REDACTED] [REDACTED] c. s.s. ubicati in Castiglione del Lago (PG) – Loc.

Cascina sono censiti con i seguenti identificativi:

##### Catasto Fabbricati

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 1) Abitazione di tipo economico | Foglio 59, p.lla 100, sub 3, categoria A/3;  |
| 2) Fabbricato rurale            | Foglio 59, p.lla 100, sub 2, categoria D/10; |
| 3) Ente comune                  | Foglio 59, p.lla 100, sub 1;                 |
| 4) Fabbricato rurale            | Foglio 59, p.lla 2657, categoria D/10;       |
| 5) Fabbricato fatiscente        | Foglio 72, p.lla 550, sub.1 cat. F/2;        |
| 6) Locale deposito/Magazzino    | Foglio 74, p.lla 881, cat. C/2;              |
| 7) Piscina                      | Foglio 74, p.lla 879, cat. D/6;              |

##### Catasto Terreni

- |                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| 8) Terreno agricolo | Foglio 59, p.lla 102 AA e AB; |
| 9) Terreno agricolo | Foglio 59 p.lla 2654;         |



10) Terreno agricolo	Foglio 59 p.la 2883;
11) Terreno agricolo	Foglio 59, p.la 2887;
12) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 7;
13) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 9;
14) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 10;
15) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 17;
16) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 18;
17) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 37;
18) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 38;
19) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 39;
20) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 40;
21) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 41 AA e AB;
22) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 42 AA e AB;
23) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 43;
24) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 45;
25) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 46;
26) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 47;
27) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 52;
28) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 106 AA e AB;
29) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 136 AA e AB;
30) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 143 AA e AB;
31) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 156;
32) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 157;
33) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 159;
34) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 549;
35) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 576;
36) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 578;
37) Terreno agricolo	Foglio 72, p.la 580;
38) Terreno agricolo	Foglio 74, p.la 28;



- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| 39) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 54;  |
| 40) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 869; |
| 41) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 880; |
| 42) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 882; |
| 43) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 883; |
| 44) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 884; |
| 45) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 885; |

- i beni immobili in piena proprietà per 1/1 della Sig.ra [REDACTED] ubicati in Castiglione del Lago (PG)

– Loc. Cascina sono censiti con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 46) Abitazione di tipo economico | Foglio 72, p.lla 16, sub 2, categoria A/3; |
| 47) Abitazione di tipo economico | Foglio 72, p.lla 16, sub 3, categoria A/3; |
| 48) Ente Comune                  | Foglio 72, p.lla 16, sub 1;                |
| 49) Fabbricato fatiscente        | Foglio 72, p.lla 16, sub.4, cat. F/2;      |
| 50) Corte o resede               | Foglio 72, p.lla 16                        |

Catasto Terreni

- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| 51) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 14;  |
| 52) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 183; |
| 53) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 548; |

- i beni immobili per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto spettante alla Sig.ra [REDACTED]

Loc. Cascina e per la quota di nuda proprietà spettante [REDACTED]

[REDACTED] sono censiti con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati

- |                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| 54) Ente Comune     | Foglio 74, p.lla 25, sub 1;          |
| 55) Garage          | Foglio 74, p.lla 25, sub 2 cat. C/6; |
| 56) Villa padronale | Foglio 74, p.lla 25, sub 3 cat. A/8; |
| 57) Garage          | Foglio 74, p.lla 25, sub 4 cat. C/6; |



esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze ed accessori e frutti degli immobili.

- l'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Perugia – Ufficio N.E.P. ha notificato, [REDACTED]  
[REDACTED] ai sensi dell'art. 140, 497, 557 c.p.c., in data **08/01/2024** a mezzo plichi postali mediante raccomandata AR, l'atto di pignoramento, che è stato restituito al creditore precedente in data **15/01/2024**;
- ai sensi dell'art. 557 c.p.c. in data **23/01/2024** è stata depositata, entro 15gg dalla restituzione da parte dell'ufficiale giudiziario al creditore dell'atto di pignoramento notificato al debitore, **nota di iscrizione a ruolo** con allegati titolo esecutivo, precetto, atto di pignoramento, nota di trascrizione e attestazione di conformità della documentazione da parte del legale del creditore precedente;
- ai sensi dell'art.497 c.p.c. **l'istanza di vendita** è stata depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia in data **01/02/2024** entro 45 gg dalla data di notifica del pignoramento
- il creditore precedente ha depositato **certificazione notarile** ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. in data **21/02/2024**, entro 60 gg dal deposito dell'istanza di vendita;

**C R.G. Esec. 171-2024**

- gli immobili sottoposti a pignoramento immobiliare per i diritti pari all'intero sulla piena proprietà in capo alla [REDACTED] ubicati in Castiglione del Lago (PG) – Via della Cascina,21 sono censiti con i seguenti identificativi:
  - 1) Corte comune (BCNC) Foglio 59, p.lla 100, sub 4; (ex sub.1)
  - 2) Fabbricato fatiscante Foglio 72, p.lla 550, cat. F/2;
- gli immobili sottoposti a pignoramento immobiliare per i diritti pari all'intero sulla piena proprietà in capo alla Sig.ra [REDACTED] ubicati in Castiglione del Lago (PG) – Loc. Cascina sono censiti con i seguenti identificativi:
  - 3) Corte comune (BCNC) Foglio 74, p.lla 25, sub 5; (ex sub.1)
- l'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Perugia – Ufficio N.E.P. ha notificato, [REDACTED]  
[REDACTED] ai sensi dell'art. 140, 497, 557 c.p.c., in data





13/06/2024 a mezzo plichi postali mediante raccomandata AR, l'atto di pignoramento, che è stato restituito al creditore procedente in data 20/06/2024;

- ai sensi dell'art. 557 c.p.c. in data 25/06/2024 è stata depositata, entro 15gg dalla restituzione da parte dell'ufficiale giudiziario al creditore dell'atto di pignoramento notificato al debitore, **nota di iscrizione a ruolo** con allegati titolo esecutivo, precetto, atto di pignoramento, nota di trascrizione e attestazione di conformità della documentazione da parte del legale del creditore procedente;
- ai sensi dell'art.497 c.p.c. l'**istanza di vendita** è stata depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Perugia in data 02/07/2024 entro 45 gg dalla data di notifica del pignoramento
- il creditore procedente ha depositato **certificazione notarile** ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. in data 25/07/2024, entro 60 gg dal deposito dell'istanza di vendita;

Dunque il sottoscritto dichiarava completa la documentazione che riguarda la procedura 171-2024 ai sensi della legge del 03.08.98 n. 302.

In conclusione con la riunione delle tre procedure di esecuzione immobiliare R.G.E. 244-203, 17-2024 e 171-2024 i beni sottoposti a pignoramento immobiliare della riunita sono così' distinti:

A. beni immobili in piena proprietà per 1/1 della

censiti con i seguenti

identificativi:

Catasto Fabbricati

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 1) Abitazione di tipo economico | Foglio 59, p.lla 100, sub 3, categoria A/3;  |
| 2) Fabbricato rurale            | Foglio 59, p.lla 100, sub 2, categoria D/10; |
| 3) Ente comune                  | Foglio 59, p.lla 100, sub 4 (ex sub.1);      |
| 4) Fabbricato rurale            | Foglio 59, p.lla 2657, categoria D/10;       |
| 5) Fabbricato fatiscente        | Foglio 72, p.lla 550 cat. F/2;               |
| 6) Locale deposito/Magazzino    | Foglio 74, p.lla 881, cat. C/2;              |
| 7) Piscina                      | Foglio 74, p.lla 879, cat. D/6;              |
| 8) Rudere                       | Foglio 72, p.lla 545, cat. F/2;              |

Catasto Terreni

- |                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| 9) Terreno agricolo | Foglio 59, p.lla 102 AA e AB; |
|---------------------|-------------------------------|



10) Terreno agricolo	Foglio 59 p.lla 2654;
11) Terreno agricolo	Foglio 59 p.lla 2883;
12) Terreno agricolo	Foglio 59, p.lla 2887;
13) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 7;
14) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 9;
15) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 10;
16) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 17;
17) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 18;
18) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 37;
19) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 38;
20) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 39;
21) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 40;
22) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 41 AA e AB;
23) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 42 AA e AB;
24) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 43;
25) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 45;
26) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 46;
27) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 47;
28) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 52;
29) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 106 AA e AB;
30) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 136 AA e AB;
31) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 143 AA e AB;
32) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 156;
33) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 157;
34) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 159;
35) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 549;
36) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 576;
37) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 577;
38) Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 578;



- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| 39) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 579; |
| 40) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 580; |
| 41) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 581; |
| 42) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 28;  |
| 43) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 54;  |
| 44) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 869; |
| 45) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 880; |
| 46) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 882; |
| 47) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 883; |
| 48) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 884; |
| 49) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 885; |

B. beni immobili per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto spettante alla [REDACTED]

[REDACTED] censiti con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 50) Ente Comune     | Foglio 74, p.lla 25, sub 5 (ex sub.1); |
| 51) Garage          | Foglio 74, p.lla 25, sub 2 cat. C/6;   |
| 52) Villa padronale | Foglio 74, p.lla 25, sub 3 cat. A/8;   |
| 53) Garage          | Foglio 74, p.lla 25, sub 4 cat. C/6;   |

il tutto con annessi, connessi, dipendenze e accessori.

Inizialmente il C.T.U., trasmetteva comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo notificata in data **28/11/2023** mediante PEC al creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED] mediante raccomandata A/R al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di rappresentante legale dell' [REDACTED]

[REDACTED] quest'ultima raccomandata è ritornata al mittente per trasferimento del destinatario pertanto lo Scrivente in data 15/12/2023 effettuava nuovo tentativo mediante raccomandata 1 per notificare allo stesso l'inizio delle operazioni peritali ma anche quest'ultima è



ritornata al mittente per compiuta giacenza (*Allegato 1*). Nonostante i tentativi postali andati a vuoto il sottoscritto si recava comunque in data **20/12/2023** presso gli immobili oggetto della procedura 244-23 identificati da foglio e particelle catastali riportati nell'atto di pignoramento, ubicati nel Comune di Castiglione del Lago (PG) – Loc. Cascina e alle ore 11.00 del **20/12/2023** eseguiva alla presenza dei Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] il sopralluogo presso il complesso immobiliare oggetto della procedura di esecuzione 244-2023 per analizzarne lo stato dei luoghi, eseguire un accurato esame planimetrico e provvedere alla fotografia dei luoghi medesimi come risulta da verbale allegato alla presente (*Allegato 2*) al fine di verificare la corrispondenza del cespite con quello oggetto della procedura di esecuzione.

Successivamente dopo il provvedimento di riunione disposto dal G.E. il sottoscritto di concerto con l'IVG entro dieci giorni dal 28/02/2024 provvedeva prima a notificare alle parti in data **01/03/2024** mediante PEC e raccomandata A/R l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo degli immobili che ricadono nella procedura 17-2024 (*Allegato 1*) e successivamente in data **08/03/2024** ad eseguire alla presenza dei Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] il sopralluogo presso i beni immobili della procedura 17-2024 che integrano ed estendono quelli oggetto di pignoramento della procedura 244-2023 (*Allegato 2*).

Si fa presente che con la rinuncia parziale di alcuni beni che ricadevano nella procedura 17-2024 e l'iscrizione a ruolo del pignoramento 171/2024 sono stati eliminati e/o rettificati alcuni beni immobili pignorati i quali erano stati già rilevati pertanto non è stato necessario procedere ad un nuovo sopralluogo.

In base alla tipologia, natura, ubicazione, giacitura, destinazione urbanistica, vincoli presenti, qualità catastale, accessibilità e consistenza dei beni in esame lo Scrivente propone per la vendita del compendio immobiliare la formazione di n. **3 LOTTI (LOTTO N.1, LOTTO N.2 e LOTTO N.3)** suscettibili di autonomo e libero godimento in modo da rispettare le caratteristiche tecnico-economiche dei cespiti con il fine di poterne conservare ed eventualmente aumentare la intrinseca appetibilità commerciale,

La scelta della formazione di n.3 lotti proposta dalla Scrivente senza eseguire operazioni di



frazionamento è stata dettata dai seguenti motivi:

- i singoli lotti di vendita risultano autonomi e indipendenti dal punto di vista tecnico e funzionale, tranne la presenza di n.3 servitù di passaggio, di cui una già costituita, a fondi interclusi di altra proprietà rispettivamente nelle p.lle 9,18 e 577 del foglio 72 oggetto di pignoramento che sarebbero comunque presenti anche in caso di formazione di un lotto unico;
- nei LOTTI N.1-3 fabbricati e terreni si integrano vicendevolmente per lo sviluppo di un'attività produttiva finalizzata alla coltivazione, produzione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- la suddivisione del complesso immobiliare non pregiudicherebbe l'appetibilità sul mercato ma ne faciliterebbe la vendita rispetto alla formazione di un lotto unico, il cui valore non potrebbe essere maggiore della somma dei valori delle singole unità.

A ciascuno dei tre lotti verranno assegnati i beni pignorati secondo il seguente ordine (v. **Fig.1-2**: Schema grafico formazione dei lotti):

- **LOTTO N.1** (in colore blu) di superficie pari a **37ha 66a 29ca** (376'629mq) composto da fondi rustici con casa colonica e annessi rurali (capannone, rimessa attrezzi, locale ricovero per animali, silos) ubicati tra la ferrovia Perugia-Firenze ed il Lago Trasimeno accessibili direttamente dalla strada statale n.71 UMBRO-CASENTINESE-ROMAGNOLA censiti al Catasto con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 1) Abitazione di tipo economico    | Foglio 59, p.lla 100, sub 3, categoria A/3;            |
| 2) Fabbricato rurale               | Foglio 59, p.lla 100, sub 2, categoria D/10;           |
| 3) Fabbricato rurale               | Foglio 59, p.lla 2657, categoria D/10;                 |
| 4) Locale deposito/Magazzino       | Foglio 74, p.lla 881, cat. C/2;                        |
| 5) Corte comune<br>della p.lla 100 | Foglio 59, p.lla 100, sub 4, BCNC a tutti i subalterni |

Catasto Terreni

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| 6) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 884; |
| 7) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 883; |
| 8) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 885; |
| 9) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 882; |



- |                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| 10) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 880;         |
| 11) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 28;          |
| 12) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 54;          |
| 13) Terreno agricolo | Foglio 59, p.lla 2887;        |
| 14) Terreno agricolo | Foglio 59, p.lla 102 AA e AB; |
| 15) Terreno agricolo | Foglio 59 p.lla 2883;         |
| 16) Terreno agricolo | Foglio 59, p.lla 2654;        |

- **LOTTO N.2** (in colore verde) di superficie pari a **1ha 36a 67ca** (13'667mq) composto da una villa padronale residenza d'epoca con annessa corte pertinenziale, magazzini, piscina e terreno agricolo dove insiste una strada alberata per l'accesso che avviene direttamente dalla strada statale n.71 UMBRO-CASENTINESE-ROMAGNOLA censiti al Catasto con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 1) Villa padronale                | Foglio 74, p.lla 25, Sub.3, cat. A/8;                 |
| 2) Garage 1                       | Foglio 74, p.lla 25, Sub.2, cat. C/6;                 |
| 3) Garage 2                       | Foglio 74, p.lla 25, Sub.4, cat. C/6;                 |
| 4) Corte comune<br>della p.lla 25 | Foglio 74, p.lla 25, sub 5, BCNC a tutti i subalterni |
| 5) Piscina                        | Foglio 74, p.lla 879, cat. D/6;                       |

Catasto Terreni

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| 6) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 869; |
|---------------------|-----------------------|

- **LOTTO N.3** (in colore rosso) di superficie pari a **56ha 26a 59ca** (562'659mq) composto da fondi rustici con due ruderi che si trovano a ovest rispetto alla ferrovia Perugia-Firenze e sono accessibili direttamente da via Vitellino oppure da strade vicinali censiti al Catasto con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati

- |           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| 1) Rudere | Foglio 72, p.lla 550, cat. F/2; |
| 2) Rudere | Foglio 72, p.lla 545, cat. F/2; |

Catasto Terreni

- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| 3) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 7; |
|---------------------|---------------------|



- |                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| 4) Terreno agricolo  | Foglio 72, p.lla 9;           |
| 5) Terreno agricolo  | Foglio 72, p.lla 10;          |
| 6) Terreno agricolo  | Foglio 72, p.lla 17;          |
| 7) Terreno agricolo  | Foglio 72, p.lla 18;          |
| 8) Terreno agricolo  | Foglio 72, p.lla 37;          |
| 9) Terreno agricolo  | Foglio 72, p.lla 38;          |
| 10) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 39;          |
| 11) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 40;          |
| 12) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 41 AA e AB;  |
| 13) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 42 AA e AB;  |
| 14) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 43;          |
| 15) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 45;          |
| 16) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 46;          |
| 17) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 47;          |
| 18) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 156;         |
| 19) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 157;         |
| 20) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 159;         |
| 21) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 549;         |
| 22) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 576;         |
| 23) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 577;         |
| 24) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 52;          |
| 25) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 580;         |
| 26) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 581;         |
| 27) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 578;         |
| 28) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 579;         |
| 29) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 106 AA e AB; |
| 30) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 136 AA e AB; |
| 31) Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 143 AA e AB; |



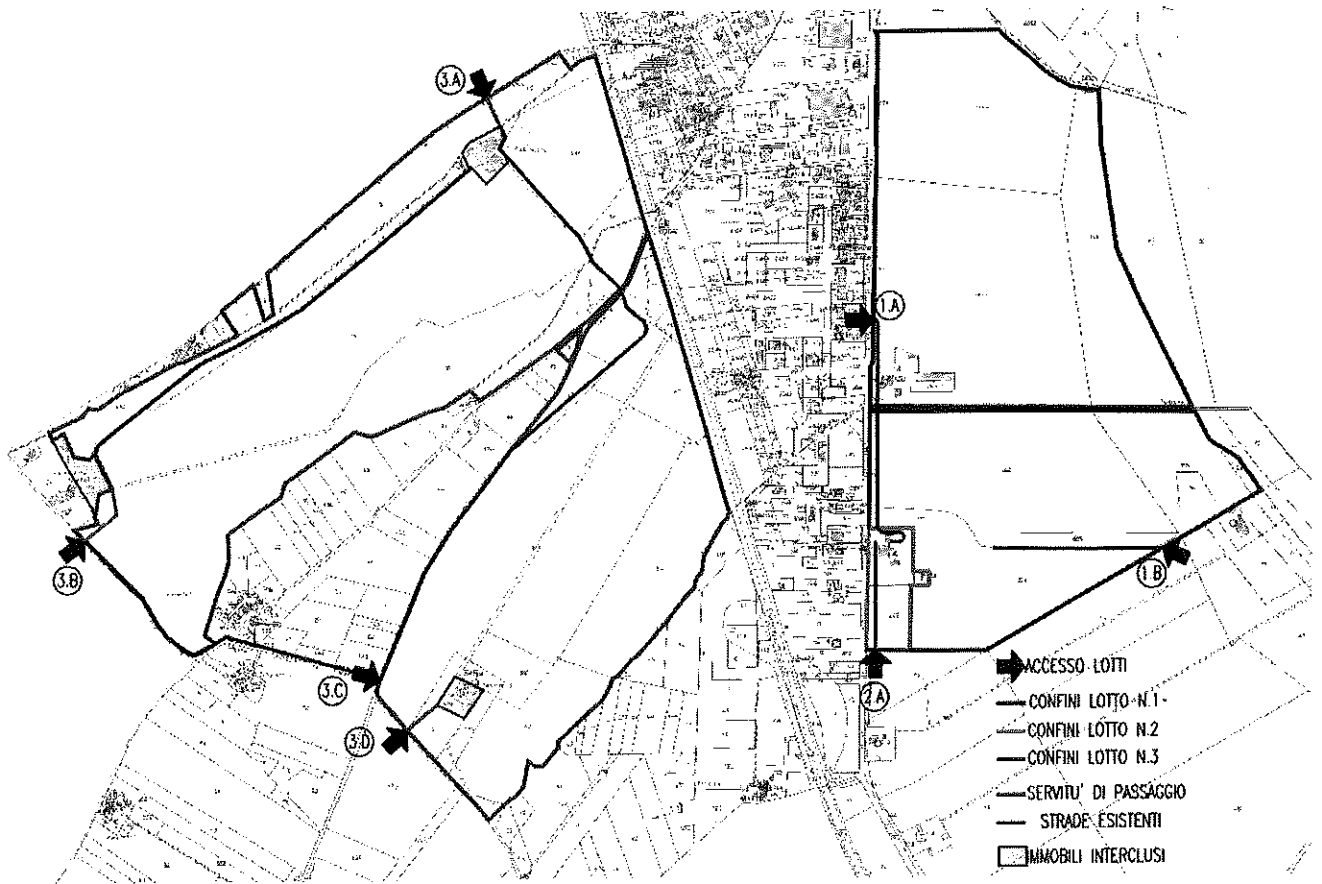


Fig.1: Schema su base catastale di formazione dei lotti.







Fig. 2: Schema su base ortofoto di formazione dei lotti.



Gli immobili del **LOTTO N.1** attualmente incolti si collocano all'interno di un ambito territoriale pianeggiante accessibili da n.2 accessi:

- **ACCESSO 1.A** privo di cancello posto in prossimità della strada statale SS 71;
- **ACCESSO 1.B** materializzato da un cancello a due ante in ferro battuto posto a est del lotto in prossimità del Lago raggiungibile da una strada vicinale che collega la strada statale SS 71 con la p.lla 811 intestata alla [REDACTED]

In posizione centrale ed in prossimità della strada statale sono presenti una casa colonica su due livelli e diversi annessi agricoli da ristrutturare. Gli immobili del **LOTTO N.2** in buono stato di conservazione e manutenzione sono accessibili dall'**ACCESSO 2.A** attraverso un doppio cancello a due ante in ferro battuto posto in prossimità della strada statale a sud-ovest del lotto. L'esigenza del doppio cancello è dovuta al fatto di garantire alla villa padronale un'adeguata privacy dato che l'accesso avviene attraversando la p.lla 869 (deriva dalla p.lla 68) attualmente di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] ma sulla quale è stata costituita una servitù di passaggio a favore di [REDACTED] del 12/11/1999.

Gli immobili del **LOTTO N.3** attualmente incolti si collocano all'interno di un ambito territoriale pianeggiante accessibili da n.4 accessi:

- **ACCESSO 3.A** posto in prossimità di via Vitellino attraverso il quale si raggiungono i terreni agricoli e il fabbricato rurale fatiscente censito con la p.lla 550; tale accesso conduce ad una strada vicinale esistente che ricade sulla p.lla 9 pignorata sulla quale dovrà essere costituita una servitù di passaggio per consentire di raggiungere gli immobili oggetto di rinuncia parziale da parte di [REDACTED]

[REDACTED] così distinti:

Catasto fabbricati

- Abitazione di tipo economico, foglio 72, part. 16, sub 2, cat. A/3;
- Abitazione di tipo economico, foglio 72, part. 16, sub 3, cat. A/3;
- Ente Comune, foglio 72, part. 16, sub 1;
- Fabbricato fatiscente, foglio 72, part. 16, sub 4, cat. F/2;
- Corte o resede, foglio 72, part. 16;



Catasto Terreni:

- Terreno (seminativo), foglio 72, part. 548;

- **ACCESSO 3.B** raggiungibile da una strada vicinale riportata in mappa dopo aver percorso via Vitellino in Loc. Piselli; tale accesso conduce ad una strada vicinale esistente che ricade sulla p.lla 18 pignorata sulla quale dovrà essere costituita una servitù di passaggio per consentire di raggiungere gli immobili oggetto di rinuncia parziale da parte di [REDACTED] terreni agricoli così distinti:

Catasto Terreni:

- Terreno (seminativo), foglio 72, part. 14;

- Terreno, foglio 72, part. 183;

intestati alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] così distinti al catasto terreni:

- **ACCESSO 3.C** raggiungibile da una strada interpoderale riportata in mappa dopo aver percorso via Vitellino in Loc. Piselli e superato l'accesso 3.B;
- **ACCESSO 3.D** raggiungibile da una strada interpoderale riportata in mappa ma non sul terreno dopo aver percorso prima via Vitellino in Loc. Piselli e superato l'accesso 3.C. L'accesso 3.D è quello che consente tra l'altro di raggiungere un fondo intercluso (p.lle 546-547) intestato a:

- [REDACTED]  
-

attraversando la p.lla 577 di proprietà della parte esecutata sulla quale è stata costituita una servitù di passaggio come da atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED]

Il Lotto N.3 è costituito per la maggior parte da terreni agricoli e da n.2 edifici accessori diruti da demolire e ricostruire tra i quali uno di questi (p.lla 545) si trova sul confine della particella n.547 di proprietà:

[REDACTED]

Il C.T.U. procedeva altresì ad esaminare gli atti di causa, al fine di conoscere tutte quelle notizie necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici;



provvedeva altresì ad eseguire tutte le operazioni di rilievo finalizzate alla determinazione delle consistenze necessarie per procedere alla valutazione immobiliare. Svolte quindi le opportune visure catastali per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, proceduto ad eseguire accurate ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago, onde verificare la rispondenza del bene con gli strumenti edilizi e urbanistici vigenti, eseguiti gli opportuni aggiornamenti ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, indagato sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari per le zone specifiche, lo Scrivente si ritiene essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute nella seguente:

### **RELAZIONE PERITALE**

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

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

\*\*\*\*\*



**1) INDIVIDUAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito dalla piena proprietà intestata alla parte esecutata di un complesso immobiliare composto da terreni agricoli con destinazione prevalente a seminativo irriguo e in parte a bosco, n. 2 ruderi oltre ad una villa padronale residenza d'epoca dotata di corte esclusiva, magazzini e piscina, il tutto della superficie catastale complessiva di **95 ha 29a 55ca**, posti in Castiglione del Lago – Località Cascina e Località Piselli che il rappresentante legale, [REDACTED]

[REDACTED] hanno provveduto a sottoporre ad esecuzione forzata.

Il complesso immobiliare costituito dai tre lotti sopradetti si trova in prossimità del Lago Trasimeno, a pochi Km dal centro storico di Castiglione del Lago, nell'area di produzione cerealicola e ortofrutticola. In particolare i due lotti si trovano in un territorio pianeggiante attraversato dalla S.S. 71 Umbro-Casentinese-Romagnola. La viabilità comunale per raggiungere il complesso è buona e costituita da strade asfaltate.

Castiglione del Lago è comune della Provincia di Perugia di 15'151 abitanti situato nell'Umbria occidentale sulle sponde occidentali del lago Trasimeno ed il territorio comunale si estende fino al confine con la Toscana, condiviso con i comuni di Chiusi e Montepulciano, in provincia di Siena, e Cortona, in provincia di Arezzo, e comprende anche l'isola Polvese; in questo territorio di particolare rilevanza dal punto di vista agricolo è la fagiolina del Trasimeno e la produzione di olio e vino. Il Comune è ottimamente servito dalla rete stradale grazie alla strada regionale E45 che collega Perugia a Terontola e alla S.S. 71 Umbro-Casentinese-Romagnola attualmente oggetto di variante che prevede un tracciato di circa 3,2 chilometri che allontanerà il traffico pesante e di passaggio dalla zona urbana più densamente abitata di Castiglione del Lago, partendo da via Roma, piazza Marconi, via Firenze e quindi interesserà anche parte dei terreni oggetto di pignoramento a ridosso della strada.(Fig.3)





Fig.3: Localizzazione geografica dei lotti

I lotti 1 e 2 sono separati da quello n.3 da una porzione di territorio attraversata dalla S.S. 71 e dal tratto della ferrovia Perugia-Firenze; in particolare:

- 1) il LOTTO N.1 di superficie complessiva pari a **37ha 66a 29ca** (376'629mq) di cui **37ha 16a 28ca** di terreni agricoli e **5001mq** che comprendono una casa colonica e annessi rurali (rimessa attrezzi, locale ricovero per animali, silos) dotati di corte comune, è posto in una zona di tutela ambientale e di rispetto faunistico a est della ferrovia in Loc. Cascina frazione del Comune, dove si è sviluppato un piccolo agglomerato urbano residenziale circondato da terreni agricoli in vicinanza della SS 71 in un'area pianeggiante destinata prevalentemente alla coltivazione di ortaggi, legumi o cereali lambita dal lago Trasimeno.



I confini del LOTTO N.1 sono:

NORD

Fg. 59 P.lla 2885



Fg. 59 P.lla 384



Fg. 59 P.lla 288



EST

Fg. 59 P.lla 108,56



SUD

Fg. 74 P.lla 871,43



Fg. 74 P.lla 107,108,109



Fg. 74 P.lla 25



OVEST

Fg. 74 P.lla 870,858



Fg. 74 P.lla 25



Fg. 59 P.lla 2889,2890,2888,2884

Il cespite del LOTTO N.1 è catastalmente individuato dai seguenti immobili distinti al Catasto Fabbricati e al catasto Terreni:

A) Edifici strumentali connessi ad attività agricola

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 59, particella n. 100 Sub.2 - Categoria:*

*D10 - Rendita: €. 2.200,00 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;*

*Intestatari*

*Confinanti*

NORD

Fg.59 p.lla 100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

SUD

Fg.59 p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

EST

Fg.59 p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

OVEST

Fg.59 p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

salvo se altri.

B) Abitazione di tipo economico

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 59, particella n. 100 Sub.3 - Categoria:*

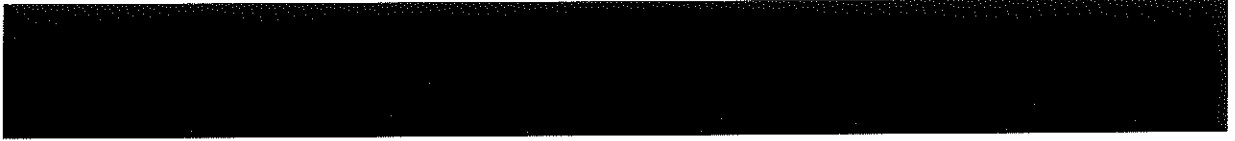
*A3 – Classe 2 – Consistenza 7 vani–Superficie catastale totale : 186mq escluse aree scoperte*

*184mq - Rendita: €. 303,68 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T-1;*





*Intestatari*



*Confinanti*

NORD

Fg.59p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

SUD

Fg.59p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

EST

Fg.59p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

OVEST

Fg.59p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

salvo se altri.

C) Corte comune ai sub della p.lla 100

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 59, particella n. 100, sub.4 - - BCNC a tutti i subalterni della p.lla 100 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;*

*Intestatari*



*Confinanti*


NORD

Fg.59 p.lla 2887,2654




SUD

Fg.59 p.lla 2887




EST

Fg.59 p.lla 2654, 2657, 2887



OVEST

Fg.59 p.lla 2889




se altri

D) Capannone ad uso agricolo

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 59, particella n. 2657 - Categoria: D10  
- Rendita: € 3.264,00 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;*


*Intestatari*



*Confinanti*


NORD

Fg.59 p.lla 2887



SUD

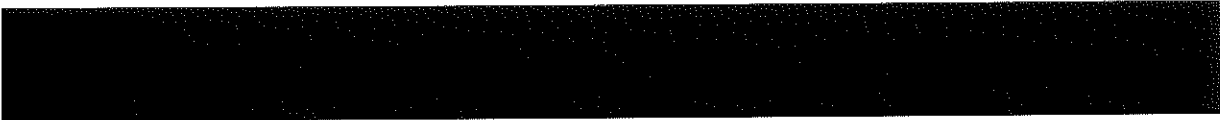
Fg.59 p.lla 2887



EST

Fg.59 p.lla 100





OVEST

Fg.59 p.lla 2887



salvo se altri.

*Confinanti*

E) Magazzino

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 881 - Categoria: C/2 – Classe 3 – Consistenza 13mq–Superficie catastale totale :17mq - Rendita: €. 20,14 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;*

*Intestatari*



*Confinanti*

NORD

Fosso Buzzone

SUD

Fg.74 p.lla 880



EST

Fg.74 p.lla 880



OVEST

Fg.74 p.lla 880





Strada interpodereale esistente non riportata in mappa

Fg.74 p.lla 872



Fg.74 p.lla 871



EST

Fg.74 p.lla 883,884



OVEST

Fg.74 p.lla 858,870



se altri

Il cespite del LOTTO N.2 è catastalmente individuato dai seguenti immobili distinti al Catasto Fabbricati e al catasto Terreni:

A) Villa padronale

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 25 Sub.3 - Categoria: A8 - Classe 3 - Consistenza 28 vani-Superficie catastale totale : 857mq escluse aree scoperte 845mq - Rendita: €. 3.542,89 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. 14 Piano T-1;*

*Intestatari*



*Confinanti*

NORD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25



SUD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

EST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

OVEST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

salvo se altri.

B) Garage

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 25 – sub.2 Categoria:*

*C/6 – Classe 3 – Consistenza 11mq–Superficie catastale totale :14mq - Rendita: €. 11,36 -*

*Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. 14 Piano T;*

*Intestatari*



*Confinanti*

NORD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

SUD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

EST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

OVEST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25



salvo se altri.

C) Garage

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 25 – sub.4 Categoria: C/6 – Classe 4 – Consistenza 41mq–Superficie catastale totale :49mq - Rendita: €. 50,82 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. 14 Piano T;*

*Intestatari*



*Confinanti*

NORD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

SUD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

EST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

OVEST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

salvo se altri.

D) Corte comune ai sub della p.lla 25

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 25, sub.5 - - BCNC a tutti i subalterni della p.lla 25 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;*

*Intestatari*



*Confinanti*

NORD

Fg.74 p.lla 883



[REDACTED]

SUD

Fg.74 p.lla 869

[REDACTED]

EST

Fg.74 p.lla 879,884

[REDACTED]

OVEST

Fg.74 p.lla 858

[REDACTED]

se altri

E) Piscina con corte esclusiva

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 879 - Categoria: D/6 -  
Rendita: € 497,76 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;*

*Intestatari*

[REDACTED]

*Diritto di proprietà per 1/1*

*Confinanti*

NORD

Fg.74 p.lla 884

[REDACTED]

SUD

Fg.74 p.lla 879

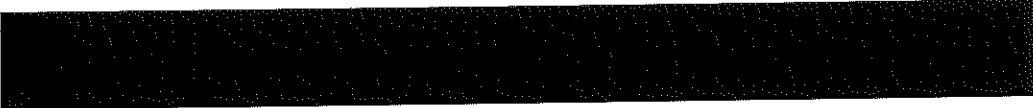
[REDACTED]

EST

Fg.74 p.lla 879







OVEST

Fg. 74 P.IIa 25



salvo se altri.

F) Terreno agricolo

*C.T. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 869- Qualità : Seminativo arborato – R.D.:27,83 – R.A.:27,83*

*Intestatari*



*Diritto di*

*proprietà per 1/1*

*Confinanti*

NORD

Fg. 74 P.IIa 25



SUD

Strada interpodereale esistente non riportata in mappa

Fg.74 p.IIa 871



Fg.74 p.IIa 872



EST

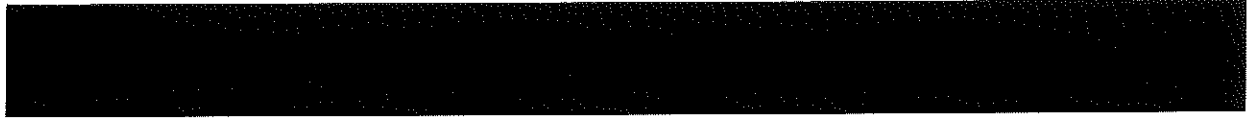
Fg.74 p.IIa 884



OVEST



Fg. 74 P.IIa 870



salvo se altri.

*(Allegato 4: Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali: LOTTO N.2)*

- 3) il LOTTO N.3 costituito da un insieme di terreni agricoli e ruderi che ricadono sul foglio 72 di superficie complessiva pari a **56ha 26a 59ca (562'659 mq)**. Gli immobili sono posti in una zona a ovest della ferrovia in Loc. Piselli in un'area agricola pianeggiante con destinazione prevalente destinata alla coltivazione di ortaggi, legumi e cereali ed in parte a boschi.

I confini del LOTTO N.3 sono:

NORD

Via Vitellino

Fg. 72 P.IIa 11



Fg. 72 P.IIa 12



Fg. 72 P.IIa 514



Fg. 72 P.IIa 8



Fg. 72 P.IIa 511



Fg. 72 P.IIa 4,5,6



Fg. 72 P.IIa 155



[REDACTED]

Fg. 72 P.lla 142

[REDACTED]

Fg. 72 P.lla 138

[REDACTED]

Fg. 72 P.lla 1

[REDACTED]

EST

Ferrovia Roma-Firenze

SUD

Strada vicinale

Fg.72 P.lla 534,535,30,

[REDACTED]

Fg.72 P.lla 534,535,30,

[REDACTED]

Fg.72 P.lla 542,543

[REDACTED]

Fg.72 P.lla 537

[REDACTED]

Fg.72 P.lla 538,554

[REDACTED]

Fg.72 P.lla 116

[REDACTED]

Fg.72 P.lla 32,33





Fg.72 P.Ila 34



Fg.72 P.Ila 35,508



Fg.72 P.Ila 69,176,70



Fg.72 P.Ila 129



Fg.72 P.Ila 66,130,131



Fg.72 P.Ila 108,53,107



OVEST

Strada vicinale

Fg. 72 P.Ila 14,183



Fg.72 P.Ila 149



Il cespite del LOTTO N.3 è catastalmente individuato dai seguenti immobili distinti al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni:

*A) RUDERE 1*

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 72 particella n. 550 - Categoria: F/2 –  
Unità collabente - Indirizzo: LOCALITA' VITELLINO n. SNC Piano T;*

*Intestatari*

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

*Confinanti*

NORD

Fg.72 p.lla 9

SUD

Fg.72 p.lla 18

EST

Fg.72 p.lla 16

OVEST

Fg.72 p.lla 9,18

*B) RUDERE 2*

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 72 particella n. 545 - Categoria: F/2 –  
Unità collabente - Indirizzo: LOCALITA' VITELLINO n. SNC Piano T;*

*Intestatari*

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

*Confinanti*

NORD



Fg.72 p.lla 581



SUD

Fg.72 p.lla 547



EST

Fg.72 p.lla 581



OVEST

Fg.72 p.lla 581



salvo se altri

*(Allegato 5: Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali: LOTTO N.3)*



G) Terreni agricoli

Progr.	Fg.	P.Ha	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			R.D. (€)	R.A. (€)	INTESTATARIO	DIRITTO DI PROPRIETA'	
						ha	a	ca					
1	72	7		QUERCETO	U	0	27	70	4,29	0,57		1/1	
2	72	9		QUERCETO	U	2	52	80	39,17	5,22		1/1	
3	72	10		QUERCETO	U	0	53	74	8,33	1,11		1/1	
4	72	17		QUERCETO	U	0	30	40	4,71	0,63		1/1	
5	72	18		SEMINATIVO	4	18	6	90	559,91	699,89		1/1	
6	72	37		QUERCETO	U	3	63	30	56,29	7,51		1/1	
7	72	38		PASCOLO ARBORATO	1	1	62	10	20,93	10,88		1/1	
8	72	39		PASCOLO ARBORATO	1	0	3	70	0,48	0,25		1/1	
9	72	40		PASCOLO ARBORATO	1	0	4	30	0,56	0,29		1/1	
10	72	41	AA	SEMINATIVO	4	0	37	0	11,47	14,33		1/1	
			AB	QUERCETO	U	0	15	0	2,32	0,31			
11	72	42	AA	SEMINATIVO	4	0	9	0	2,79	3,49		1/1	
			AB	QUERCETO	U	0	3	30	0,51	0,07			
12	72	43		PASCOLO ARBORATO	1	0	7	20	0,93	0,48		1/1	
13	72	45		PASCOLO CESPUGLIATO	1	0	57	50	2,97	2,38		1/1	
14	72	46		SEMIN ARBORATO	1	1	15	60	77,61	59,70		1/1	
15	72	47		SEMINATIVO	4	1	14	80	35,57	44,47		1/1	
16	72	156		QUERCETO	U	0	1	55	0,24	0,83		1/1	
17	72	157		QUERCETO	U	0	7	90	1,22	0,16		1/1	
18	72	159		QUERCETO	U	0	1	10	0,17	0,02		1/1	
19	72	549		QUERCETO	U	2	15	5	33,32	4,44		1/1	
20	72	576		SEMIN IRRIG	U	11	5	65	1056,39	913,63		1/1	
21	72	577		SEMIN IRRIG	U	0	62	65	59,86	51,77		1/1	
22	72	52		SEMINATIVO	4	4	20	80	130,40	162,99		1/1	
23	72	580		SEMIN IRRIG	U	0	75	55	75,00	55,00		1/1	
24	72	581		SEMIN IRRIG	U	0	16	35	15,62	13,51		1/1	
25	72	578		SEMINATIVO	4	2	66	40	82,55	103,19		1/1	
26	72	579		SEMINATIVO	4	0	33	10	10,26	12,82		1/1	
27	72	106	AA	SEMINATIVO	4	0	20	0	6,20	7,75		1/1	
			AB	BOSCO ALTO	2	0	19	20	2,97	0,50			
28	72	136	AA	SEMINATIVO IRRIGUO	U	0	3	0	2,87	2,48		1/1	
			AB	SEMINATIVO	4	0	5	90	1,83	2,29			
29	72	143	AA	SEMINATIVO	4	2	66	48	82,58	103,22		1/1	
			AB	AREA RURALE	0	0	35	52					
						47	906	1454					
TOTALE SUPERFICIE TERRENI AGRICOLI						56	ha	20	a	54	ca	562054	mq



## 2) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito dai diritti di piena proprietà di un compendio immobiliare suddiviso in n.3 lotti.

### LOTTO N.1

Il **LOTTO N.1** è costituito dai diritti di piena proprietà intestati a [REDACTED] di un compendio immobiliare formato da edifici rurali ad uso abitativo e strumentali all'attività agricola posti in adiacenza ad una vasta superficie di terreni agricoli serviti da questi fabbricati.

Il **LOTTO N.1** è accessibile dai seguenti accessi:

- **ACCESSO 1.A** posto in prossimità della strada statale SS 71 a ovest del lotto (Fig.3: Accesso 1.A - Lotto n.1) privo di cancello e direttamente collegato con la strada statale;



Fig.3: Accesso 1.A – Lotto n.1.

- **ACCESSO 1.B** posto a est in prossimità del Lago raggiungibile da una strada interpodereale esistente ma non riportata in mappa che collega la strada statale con la p.lla 811 intestata alla [REDACTED] (Fig.4: Accesso 1.B - Lotto n.1);







**Fig.4:** Accesso 1.B – Lotto n.1.

Il compendio immobiliare sorge in una zona periferica del centro abitato di Castiglione del Lago in posizione pianeggiante a ridosso della S.S. 71 e del lago Trasimeno e confina in parte con gli immobili del LOTTO N.2. La zona ove è posto il complesso in esame è in periferia rispetto il centro storico di Castiglione del Lago ubicata a qualche Km da esso e presenta carattere prevalentemente agricolo misto alla presenza di un agglomerato urbano. Nelle vicinanze sono presenti le principali infrastrutture di carattere primario e secondario. (Fig.5)



**Fig.5:** Localizzazione geografica degli edifici del LOTTO N.1.



Gli edifici si trovano vicino all'area demaniale del Lago Trasimeno e la corte di pertinenza presenta una giacitura pianeggiante. Il perimetro del LOTTO n.1 è dotato di recinzione con muretto e rete metallica soltanto dalla parte della pista ciclabile mentre sui restanti tre lati è privo di recinzione. A questo proposito per rendere il lotto n.1 autonomo e indipendente rispetto al lotto confinante n.2 è necessario materializzare sul terreno il confine catastale riportato in mappa tra le particelle 25-869-879 e le p.lle 883-884 mediante esecuzione di muro in comunione al fine di garantire la privacy con oneri e spese a carico di entrambi gli aggiudicatari, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

Il paesaggio agrario è prevalentemente di tipo seminativo irriguo destinato alla coltivazione di diversi prodotti agricoli: legumi, granturco oppure ortaggi. I terreni oggetto di pignoramento sono lambiti ad ovest da una pista ciclabile di proprietà comunale parallela alla strada statale mentre ad est sono posti a confine con la fascia di rispetto demaniale del Lago Trasimeno separata da essa da una copertura boschiva. Essi sono facilmente raggiungibili da tutte le direzioni grazie alla presenza di strade vicinali e interpoderali che li attraversano. I terreni agricoli pianeggianti di impasto sabbioso sono destinati prevalentemente alla coltivazione di legumi, ortaggi e cereali e sono accessibili da un accesso principale direttamente dalla SS71 oppure da un accesso secondario posto su una strada vicinale collegata a quella principale che porta ad un edificio della [REDACTED] dove sono allocate delle pompe necessari per l'impianto di irrigazione.

Il lotto N.1 è servito da un pozzo ad uso domestico che ricade nella p.lla 100 e da un impianto irriguo costituito da una condotta trasversale parallela alla strada statale che attraversa al centro i terreni pignorati fino a raggiungere la stazione di pompaggio. La condotta idrica gestita da [REDACTED] proveniente dalla diga di Montedoglio è costituita da prese d'acqua dotate di misuratori di portata attivate a richiesta dell'interessato. Il lotto di terreni agricoli costituito da diverse particelle catastali è irriguo con metodo per scorrimento, grazie alle canalette per l'irrigazione presenti in più punti del fondo. Inoltre si fa presente che lo Scrivente ha avanzato richiesta alla [REDACTED] in merito alla presenza di concessioni idriche e/o denunce di pozzi, la quale ha risposto con comunicazione del 08/02/2024 secondo cui a nome della [REDACTED] risulta agli atti una richiesta di concessione idrica per prelievi dal Lago Trasimeno per uso irriguo (Prat. n. [REDACTED]), oggetto di rinnovo, il cui iter è attualmente sospeso in attesa di integrazioni tecnico



documentali. I canoni annui relativi all'uso specifico risultano pagati fino all'anno 2019, mentre quelli maturati e non corrisposti sono pari a **125,87 euro**. (*Allegato n. 9*)

Tale quota verrà detratta dal corrispondente valore di mercato proporzionalmente all'estensione di ciascun lotto.

Gli appezzamenti di terreno sono contigui ai fabbricati costituenti il centro aziendale il quale risulta ben collegato alla viabilità principale grazie alla adiacente strada statale che scorre lungo i confini Ovest del lotto e a due strade vicinali posti a nord e sud. Sul fondo grava una servitù da elettrodotto aereo che attraversa la proprietà.

Il complesso immobiliare è inoltre costituito da un ambito di fabbricati rurali ad uso abitativo e produttivo.

I fabbricati in muratura di pietra e laterizio che insistono sulla p.lla 100 costruiti nei primi anni del novecento e successivamente ricostruiti a seguito dei bombardamenti della seconda guerra mondiale sono:

- Una casa colonica in muratura di pietra e laterizio su due livelli ad uso promiscuo (produttivo e abitativo)
- un magazzino in muratura di laterizio adibito a rimessa attrezzi e forno;
- una locale per il ricovero degli animali in condizioni fatiscenti e con la copertura crollata;
- N. 2 silos ad uso deposito di prodotti semilavorati.

Nella particella limitrofa (p.lla 2657) si trova un capannone in cemento armato prefabbricato ad uso rimessa attrezzi dotato di corte esclusiva.

L'ambito rurale edificato sorge in una zona periferica del centro abitato di Castiglione del Lago a ridosso del lago Trasimeno e di terreni agricoli con destinazione seminativo. La zona ove è posto il complesso in esame è periferica rispetto al centro storico di Castiglione del Lago ubicata a circa 1 Km da esso e presenta prevalentemente carattere agricolo misto alla presenza di edifici residenziali unifamiliari. Nelle vicinanze sono presenti le principali infrastrutture di carattere primario e secondario; infatti il complesso immobiliare è raggiungibile dalla corte comune dopo aver attraversato una strada privata sistemata in misto stabilizzato collegata con la SS 71 mediante un accesso privo di cancello.

La corte di pertinenza dei fabbricati presenta una giacitura pianeggiante ed è recintata al confine con



la pista ciclabile con muretto e recinzione metallica rivestita da un telo verde. La casa colonica è dotata degli allacci alle principali infrastrutture di carattere primario (fognatura, elettricità) mentre l'acqua ad uso domestico viene fornita da un pozzo.

Il compendio immobiliare risulta composto da:

- A) un insieme di edifici strumentali all'attività agricola (**Foglio 59, p.lla 100, sub 2**) così distinti:
- A.1) Locali deposito (ex uffici) e rimessa attrezzi a piano terra di un antico casolare in muratura di pietra e laterizio (Edificio 1);
- A.2) Magazzino ad uso rimessa attrezzi e forno (Edificio 2);
- A.3) Edificio diruto adibito al ricovero di animali (Edificio 3);
- A.4) Silos per il deposito di prodotti agricoli (Edificio 4)
- B) un'abitazione colonica posta a piano primo del casolare (**Foglio 59, p.lla 100, sub 2**) in mediocre stato di conservazione e manutenzione.
- C) una corte comune (**Foglio 59, p.lla 100, sub 4**) all'abitazione e agli edifici connessi all'attività agricola.
- D) un capannone agricolo prefabbricato (ex stalla) adibito a rimessa attrezzi (**Foglio 59, p.lla 2657**) dotato di corte esclusiva;
- E) un magazzino (ex locale pompe) inserito al centro degli appezzamenti;
- F) terreni agricoli di superficie complessiva pari a **Ha 37 16a 28ca** attualmente incolti.

La casa colonica disposta su due livelli è stata costruita nei primi anni del '900 con il solo piano terra (Edificio 1 dell'unità distinta al **Foglio 59, p.lla 100, sub 2**) adibito ad uffici e stalla che successivamente viene ampliato per ricavare ulteriori locali deposito e viene sopraelevato a piano primo (abitazione distinta al **Foglio 59, p.lla 100, sub 2**) con strutture verticali in muratura di mattoni pieni. Il fabbricato risalente ai primi anni del '900 presenta una tipologia costruttiva in muratura di pietra e laterizio di spessore variabile da 40 a 70cm, solai di piano in ferro e voltine, divisori interni in mattoni pieni di laterizio. Esternamente le pareti in muratura di pietra e laterizio a faccia vista si trovano in mediocre stato di conservazione e manutenzione ed in parte pericolanti; la copertura a falde è dotata di pluviali e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane. L'accesso all'edificio avviene dalla corte comune (**Foglio 59, p.lla 100, sub 4**) con accesso diretto dalla SS 71 privo di cancello dopo aver attraversato una strada sterrata parallela alla pista ciclabile.



L'abitazione a piano primo dell'edificio principale è dotata di impianto idrico-sanitario, riscaldamento, elettrico che si trovano in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. L'impianto di riscaldamento autonomo è alimentato da una caldaia tradizionale posta a piano terra con elementi di distribuzione che sono ventilconvettori e radiatori in alluminio mentre a piano primo da ventilconvettori elettrici.

Il solaio del piano primo è realizzato con struttura in acciaio e voltine di laterizio in parte controsoffittato mentre quello di copertura è realizzato con travetti prefabbricati tipo Varese; le pavimentazioni nei vani principali del piano terra sono realizzate in mattonelle di ceramica mentre quelli a piano primo sono rivestiti da moquette. I bagni presentano rivestimenti e pavimentazioni in piastrelle di ceramica.

Gli infissi perimetrali per l'areazione dei volumi afferenti e l'illuminazione delle corrispondenti superfici si trovano in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Essi sono costituiti da finestre o porte finestre a una/due ante dotate di vetro singolo in legno-vetro prive di serramenti esterni. Le porte interne sono in legno verniciate color testa di moro. *(Allegato n. 3: foto n. 1-2-3-4-5-6)*

#### A) COMPLESSO DI EDIFICI RURALI

Il complesso degli edifici strumentali all'attività agricola distinto al NCEU al **fg.59 p.lla 100 sub.2** si compone delle seguenti unità:

A1) **Locali deposito e rimessa attrezzi (Edificio 1)** posto a piano terra della casa colonica accessibile direttamente dalla corte attraverso un portone di legno ed in parte inagibile con rischio di pericolo grave e imminente a causa del crollo delle strutture di copertura. Esso di altezza variabile da 3 a 4 m comprende:

- ✓ **Una loggia** con un arco a tutto sesto dal quale si accede al magazzino attraverso un antico portone in legno massello; *(Allegato n. 6: foto n. 7)*
- ✓ **Un ingresso** di altezza netta 3,00m accessibile dalla loggia e da una porta esterna in legno-vetro priva di serramenti esterni. Il locale con finiture abitative che si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione presenta controsoffitto piano, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione in piastrelle di ceramica, risulta areato ed illuminato da n.2 finestre in legno a vastisas dotate di vetro singolo prive di serramenti esterni. L'ingresso comunica con un antibagno al cui interno è posizionata la caldaia e con un ripostiglio. L'ambiente è riscaldato



- da radiatori in alluminio ed è presente l'impianto elettrico in mediocre stato di conservazione e manutenzione mediante punti di presa e lampade al neon.; *(Allegato n. 6: foto n. 8-9)*
- ✓ **un bagno** con antibagno ricavato nel sottoscala che si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione areato ed illuminato da una piccola finestra ad arco in legno priva di serramenti esterni. Il locale presenta pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica e al suo interno è presente soltanto un water. L'impianto idrico-sanitario si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione. All'interno dell'antibagno si trova una caldaia per il riscaldamento del piano terra. *(Allegato n. 6: foto n. 10)*
  - ✓ **un ripostiglio** di altezza netta pari a 3.35m comunicante con l'ingresso e accessibile dall'esterno mediante un portone di legno con sopraluce che si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Il locale è illuminato da finestre poste a filo soffitto prive di serramenti esterni e dotate di vetro singolo e presenta controsoffitto piano, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'ambiente è riscaldato da radiatori in alluminio e presenta impianto elettrico dotato di prese e punti di comando con lampade al neon per l'illuminazione artificiale *(Allegato n. 6: foto n. 11-12)*
  - ✓ **un deposito** (ex stalla con abbeveratoi) in pessimo stato di conservazione e manutenzione di altezza netta pari a 3,60m accessibile da due portoni di legno contrapposti illuminato da n.4 finestre poste a filo soffitto dotate di vetro singolo e prive di serramenti esterni. Le pareti ed il soffitto della tipologia a ferro e voltine sono tinteggiate di colore bianco mentre la pavimentazione risulta essere in cotto. All'interno della stalla si trova un impianto idrico per gli abbeveratoi e un impianto elettrico con lampada al neon in scarso stato di conservazione e manutenzione *(Allegato n. 6: foto n. 13-14)*
  - ✓ **una rimessa attrezzi e deposito** completamente inagibili realizzati con pareti in muratura di mattoni pieni e tetto in legno interamente crollato. Esso era costituito da una rimessa, un ripostiglio ed un deposito con soffitto inclinato fatto di travi di legno ad orditura semplice, tavelloni e tegole. Inoltre risultano visibili n.3 finestre in legno a due ante e n. 2 porte di legno per l'accesso carraio. Per questa parte dell'edificio sono necessarie urgenti interventi di messa in sicurezza per la pubblica incolumità che consistono nella rimozione dei componenti della copertura pericolante e la recinzione di sicurezza della parte crollata con il divieto di accesso



dall'esterno (*Allegato n. 6: foto n. 15-16-17-18*)

A.2) **Magazzino ad uso rimessa attrezzi e forno (Edificio 2)** in pessimo stato di conservazione e manutenzione avente altezza media pari a 3.42m e accessibile dalla corte comune; esso presenta strutture verticali in muratura di mattoni pieni a due teste, tetto a capanna con struttura in legno e tavolato con travi a vista e tegole in laterizio. Il fabbricato presenta 3 accessi autonomi e indipendenti e al suo interno si trova una rimessa attrezzi, un forno ed un ripostiglio. Il fabbricato da ristrutturare risulta privo di finiture e porte; (*Allegato n. 6: foto n. 19-20-21-22-23-24*)

A.3) **Fabbricato per il ricovero degli animali (Edificio 3)** inagibile con altezza variabile da 1.63m a 3.00m risulta accessibile dalla corte comune e presenta strutture verticali in muratura di mattoni pieni a due teste, tetto a capanna con struttura in legno e tavolato e tegole in laterizio. Il fabbricato in pessimo stato di conservazione e manutenzione presenta il tetto completamente crollato e necessita di interventi urgenti di messa in sicurezza per la pubblica incolumità; (*Allegato n. 6: foto n. 25-26-27*)

A.4) **N. 2 Silos per il deposito di prodotti agricoli (Edificio 4)** di altezza 5,60m aventi sezione circolare con strutture verticali in muratura di mattoni forati e tetto a capanna che venivano utilizzati per lo stoccaggio di prodotti semilavorati. Essi risultano accessibili dalla corte comune mediante porte metalliche e sono collegati da una passerella pedonale. (*Allegato n. 6: foto n. 28*)

La Superficie esterna lorda del complesso costituito da edifici strumentali all'attività agricola distinto al NCEU al **fg.59 p.lla 100 sub.2** è di **448 mq** come risulta dalla seguente tabella:

EDIFICIO 1						
NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)
1	LOGGIA	3,00	5,58	8,86	3,28	8,86
2	INGRESSO	3,00	53,30	65,34	12,04	65,34
3	BAGNO	2,40	2,82	4,72	1,90	4,72
4	RIPOSTIGLIO	3,35	16,44	23,98	7,54	23,98
5	STALLA	3,56	72,45	89,00	16,55	89,00
6	RIMESSA ATTREZZI	3,32	36,77	41,72	4,95	41,72
7	RIPOSTIGLIO	3,15	6,85	7,58	0,73	7,58
8	DEPOSITO	3,32	24,10	27,54	3,44	27,54
			<b>218,31</b>	<b>268,74</b>		<b>268,74</b>



EDIFICIO 2						
NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)
1	RIMESSA ATTREZZI	3,30	31,03	36,75	5,72	36,75
2	FORNO	3,24	10,08	14,07	3,99	14,07
3	RIPOSTIGLIO	3,24	5,73	7,61	1,88	7,61
			46,84	58,43		58,43
EDIFICIO 3						
NUMERO	DESTINAZIONE D'USO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)
1	RICOVERO PER ANIMALI	2,30	79,20	99,96	20,76	99,96
			79,20	99,96		99,96
EDIFICIO 4						
NUMERO	DESTINAZIONE D'USO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)
1	SILOS 1	5,60	8,92	10,58	1,66	10,58
2	SILOS 2	5,60	8,92	10,58	1,66	10,58
			17,84	21,16		21,16
			TOTALE mq	448,29		

## B) ABITAZIONE

L'abitazione autonoma e indipendente ad uso dei coloni distinta al NCEU al **fig.59 p.IIa 100 sub.3** si trova al piano primo della casa colonica in mediocre stato di conservazione e manutenzione; essa che risulta accessibile direttamente dalla corte comune comprende:

- ✓ **Un vano scala esterno** con pianerottolo di accesso posto al di sopra della loggia che presenta gradini in cemento e dotato di ringhiera metallica in ferro battuto; (*Allegato n. 6: foto n. 29*)
- ✓ **un ingresso-soggiorno** di altezza netta 3.00m che si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione accessibile dal vano scala esterno mediante un portoncino in alluminio-vetro; esso presenta pareti e soffitto intonacate e tinteggiate di colore bianco e pavimentazione in moquette verde. Il locale areato ed illuminato da n.2 finestre in legno a due ante color testa di moro dotate di vetro singolo e scuretti è comunicante con lo studio, la cucina ed una camera; esso è riscaldato da un caminetto ed è dotato di impianto elettrico dotato di punti luce e di comando in sufficiente stato di conservazione e manutenzione (*Allegato n. 6: foto n. 30-31*)
- ✓ **uno studio** di altezza netta 3.00m comunicante con il soggiorno che si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione risulta areato ed illuminato da n.2 finestre a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro singolo, scuretti e soglie in materiale lapideo. Le pareti





ed il soffitto piano sono intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre la pavimentazione è costituita da moquette di colore verde. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore elettrico in pessimo stato di conservazione e manutenzione; *(Allegato n. 6: foto n. 32-33-34)*

- ✓ **una camera** di altezza netta 3.00m comunicante con il soggiorno che si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione risulta areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno sottodimensionata per la superficie del locale e verniciata di colore testa di moro con vetro singolo, scuretti e soglie in materiale lapideo. Le pareti ed il soffitto piano sono intonacate e tinteggiate di colore bianco con estese macchie di umidità provenienti da infiltrazioni della copertura mentre la pavimentazione è costituita da moquette di colore verde. E' presente l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale in pessimo stato di conservazione e manutenzione dotato di punti di presa e di comando; *(Allegato n. 6: foto n. 35-36)*
- ✓ **una cucina** di altezza netta 3.00m in mediocre stato di conservazione e manutenzione accessibile dal soggiorno, con areazione e illuminazione naturale data da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro singolo, soglie in materiale lapideo e scuretti; il locale risulta pavimentato e rivestito per un'altezza pari a 1,80m con piastrelle di ceramica. E' presente l'impianto idrico-sanitario, elettrico e termico mediante ventilconvettore in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Il soffitto presenta estese macchie di umidità provenienti da infiltrazioni della copertura. *(Allegato n. 6: foto n. 37-38-39-40);*
- ✓ **un disimpegno** di altezza netta 3.00m in mediocre stato di conservazione e manutenzione che mette in comunicazione il soggiorno con la zona notte e presenta pavimentazione in moquette verde. *(Allegato n. 6: foto n. 41);*
- ✓ **una camera da letto 1** di altezza netta 3.00m accessibile dal disimpegno areata ed illuminata da una finestra in legno ad un'anta sottodimensionata e con vetro singolo e scuretti. Le pareti ed il soffitto piano sono intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre la pavimentazione è costituita da moquette di colore verde. E' presente l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale in pessimo stato di conservazione e manutenzione dotato di punti di presa e di comando e quello di riscaldamento mediante ventilconvettore elettrico. *(Allegato n. 6: foto n. 42)*
- ✓ **un bagno** di altezza netta 3.00m che si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione



accessibile dal disimpegno areato ed illuminato da una finestra in legno ad un'anta con vetro singolo e scuretti. Il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 2,00 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet ed una vasca con rubinetteria in acciaio bicomando. E' presente l'impianto elettrico, quello idrico-sanitario, quello di riscaldamento e quello per la produzione di ACS mediante boiler elettrico in mediocre stato di conservazione e manutenzione. (Allegato n. 6: foto n. 43)

- ✓ **una camera da letto 2** di altezza netta 3.00m accessibile dal disimpegno areata ed illuminata da una finestra in legno a due ante di legno e color testa di moro con vetro singolo e scuretti.. Le pareti ed il soffitto piano sono intonacate e tinteggiate di colore bianco mentre la pavimentazione è costituita da moquette di colore verde. E' presente l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale in mediocre stato di conservazione e manutenzione dotato di punti di presa e di comando e quello di riscaldamento mediante ventilconvettore elettrico.(Allegato n. 6: foto n. 44)

La Superficie esterna lorda del piano primo della casa colonica distinto al Catasto Fabbricati al fg.59 P.lla 100 Sub.3 è di circa **200 mq** come risulta dalla seguente tabella:

NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)
1	PIANEROTTOLO VANO SCALA	-	13,50	17,02	3,52	17,02
2	INGRESSO-SOGGIORNO	3,00	37,89	43,37	5,48	43,37
3	CAMERA	3,00	26,65	32,38	5,73	32,38
4	STUDIO	3,00	18,47	23,74	5,27	23,74
5	CUCINA	3,00	19,37	24,70	5,33	24,70
6	DISIMPEGNO	3,00	2,53	3,10	0,57	3,10
7	CAMERA DA LETTO 1	3,00	15,19	18,33	3,14	18,33
8	BAGNO	3,00	7,91	10,98	3,07	10,98
9	CAMERA DA LETTO 2	3,00	23,47	26,51	3,04	26,51
			<b>164,98</b>	<b>200,13</b>		<b>200,13</b>

### C) CORTE COMUNE AI SUBALTERNI DELLA P.LLA 100

La corte comune ai subalterni della p.lla 100 distinta al **Fg.59 P.lla 100 sub.4** che deriva dalla soppressione del sub.1 costituisce pertinenza comune all'abitazione e agli edifici connessi all'attività agricola. Essa che risulta accessibile da una strada sterrata che collega il centro aziendale alla SS71 è recintata soltanto ad ovest dalla parte della pista ciclabile con muretto e rete metallica rivestita da un telo verde mentre sugli altri lati è direttamente comunicante con i terreni agricoli. La corte sistemata



a prato ha una superficie pari **2'480 mq** ottenuta dalla differenza tra quella catastale (**2'928mq**) e la superficie coperta dei fabbricati (**448mq**).

La corte che presenta giacitura pianeggiante priva di marciapiedi e pavimentazioni è caratterizzata dalla presenza di alberi di alto fusto e da un pozzo utilizzato ad uso domestico ed è attraversata da una strada sterrata non asfaltata che consente di raggiungere attraverso un cancello in ferro battuto la p.lla 25 del foglio 74 che ricade nel LOTTO N.2.

*(Allegato n. 6: foto n. 45-46-47-48-49-50)*

#### D) CAPANNONE AGRICOLO CON CORTE ESCLUSIVA.

Il capannone agricolo (ex stalla) distinto al N.C.E.U. al **foglio 59 particella 2657** di superficie lorda pari a circa **640mq** è attualmente adibito a deposito e rimessa attrezzi e presenta altezza media interna pari a 3.25m.

Il capannone con struttura in cemento armato prefabbricato di tipo intelaiato a travi e p.llastri presenta n.2 accessi carrai dotati di porte metalliche sul fronte ovest e n.4 accessi sul fronte sud privi di infissi. Esso è stato costruito negli anni '80 con strutture di elevazione in cemento armato prefabbricato, tamponature in lastre di cemento prefabbricato, tetto a doppia pendenza con capriate in cemento prefabbricato e manto di copertura in eternit. Nella valutazione è necessario detrarre dal valore di mercato i costi per la bonifica, lo smaltimento ed il rifacimento del manto di copertura in cemento-amianto. Sapendo che la durata dei manufatti in cemento-amianto è di circa 30 anni, dopo i quali si determinano fenomeni di invecchiamento dello strato superficiale o della matrice cementizia si rendono sicuramente necessari interventi manutentivi che possono consistere nell'incapsulamento, nel confinamento e/o rivestimento o, in casi estremi, nella rimozione della copertura. Nell'ipotesi più svantaggiosa di considerare la rimozione della copertura in amianto i costi che dovrà sostenere l'acquirente sono pari euro **10'000,00**.

Esternamente le facciate che si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione si presentano in cemento a vista.

Il magazzino risulta areato ed illuminato da diverse finestre a nastro in acciaio dotate di vetro singolo e prive di serramenti esterni. Il capannone presenta una pavimentazione in cemento battuto liscio, pareti interne in cemento a vista e non sono presenti impianti. Esso risulta circondato da una corte esclusiva di superficie **1'420mq** con giacitura pianeggiante direttamente comunicante con la corte



comune del centro aziendale posto a pochi metri da questa. La corte è priva di recinzioni e di accessi.

(Allegato n. 6:Foto 51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61)

La superficie esterna lorda del capannone comprensivo della corte è di circa **640 mq** come risulta dalla seguente tabella:

NUMERO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)
1	DEPOSITO-RIMESSA ATTREZZI	3,25	620,00	640,00	20,00	640,00
2	CORTE ESCLUSIVA	-	1420,00	1420,00	0,00	1420,00
				<b>2060,00</b>		

#### E) MAGAZZINO

Il **magazzino** distinto al Fig.74 p.lla 881 ex locale pompe in pessimo stato di conservazione e manutenzione quasi interamente ricoperto da vegetazione risulta accessibile dai terreni ed è posto in prossimità del fosso Buzzone. Esso avente altezza media paria a 2.35m presenta strutture verticali in muratura, tetto a capanna con struttura in acciaio e manto di copertura in lastre onduline zincato. Il fabbricato presenta 2 accessi contrapposti dotate di porte metalliche e risulta areato ed illuminato da n.4 finestre. (Allegato n. 6: foto n. 62-63)

La superficie esterna lorda del magazzino è di **17 mq** come risulta dalla seguente tabella:

NUMERO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)
1	MAGAZZINO	2,35	13,00	17,00	4,00	17,00
			<b>13,00</b>	<b>17,00</b>		

#### E) TERRENI AGRICOLI

I terreni del **LOTTO N.1** attualmente incolti hanno una destinazione agricola prevalentemente a seminativo irriguo e sono attraversati centralmente da un fosso che procede nella direzione del lago; in passato la coltivazione prevalente è stata quella del granoturco. I terreni sono attraversati da un primo tratto di strada esistente e parallela alla strada statale sistemata con misto stabilizzato che collega il centro aziendale alla villa padronale attraverso un cancello in ferro battuto posto a delimitare un ipotetico confine e da un secondo tratto di strada delimitato da cipressi parzialmente completato che procede verso il lago Trasimeno e conduce all'accesso 1.B del LOTTO n.1 con accesso mediante un cancello a due ante in ferro battuto. Il confine tra i terreni agricoli e la corte della villa padronale sono materializzati sul terreno da un insieme di cipressi che schermano l'edificio abitativo e la piscina dal resto del territorio agricolo. (Allegato n. 6: foto n. 64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86)



La superficie agraria dei terreni che ricadono nel LOTTO n.1 è pari a **37ha 16a 28ca** con qualità catastali diverse come riportato in tabella:.

Progr.	Fg.	P.la	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			R.D. (€)	R.A. (€)	INTESTATARIO	DIRITTO DI	
						ha	a	ca					
1	59	2883		SEMIN IRRIG	U	6	80	40	650,08	562,24		1/1	
2	59	102	AA	SEMIN IRRIG	U	3	15	13	301,09	260,40		1/1	
			AB	SEMINATIVO	2	1	41	67	73,17	65,85			
3	59	2654		SEMIN IRRIG	U	0	8	80	8,41	7,27		1/1	
4	59	2887		SEMIN IRRIG	U	10	20	16	974,71	842,99		1/1	
5	74	28		SEMIN IRRIG	U	0	23	70	22,64	195,58		1/1	
6	74	884		SEMINATIVO	3	4	28	84	177,18	188,26		1/1	
7	74	885		SEMINATIVO	3	0	67	28	27,80	29,54		1/1	
8	74	880		SEMIN IRRIG	U	2	34	63	224,18	193,88		1/1	
9	74	54		SEMIN IRRIG	U	0	15	20	14,52	12,56		1/1	
10	74	882		SEMIN IRRIG	U	7	33	57	700,89	606,17		1/1	
11	74	883		SEMIN IRRIG	U	0	46	90	44,81	38,75		1/1	
						33	410	628					
TOTALE SUPERFICIE TERRENI AGRICOLI						<b>37 ha</b>	<b>16 a</b>	<b>28 ca</b>			<b>371628</b>	mq	

## LOTTO N.2

Il **LOTTO N.2** è costituito dai diritti di piena proprietà di un compendio immobiliare formato da: una villa padronale residenza d'epoca intestata a [REDACTED] il 25/06/1953 con annessi garage e magazzino, una piscina con annessa corte esclusiva intestata per l'intero dei diritti di proprietà ad [REDACTED] da un terreno agricolo intestato per l'intero dei diritti di proprietà ad [REDACTED] con destinazione seminativo attraversato da una strada alberata di larghezza 5,00m obbligatorio per accedere dall'esterno alla villa padronale.

Il **LOTTO N.2** è accessibile dall'unico "ACCESSO 2.A" posto in prossimità della strada statale S.S. 71 e delimitato da un cancello carraio in ferro battuto a due ante.





**Fig.6:** Accesso 2.A – Lotto n.2.

Il compendio immobiliare sorge a ridosso della S.S. 71 in una zona periferica del centro abitato di Castiglione del Lago a qualche Km da esso e presenta carattere agricolo misto alla presenza di residenze unifamiliari. Nelle vicinanze sono presenti le principali infrastrutture di carattere primario e secondario. (Fig.7)



**Fig.7:**Localizzazione geografica del compendio immobiliare.



Il perimetro del LOTTO n.2 è dotato di recinzione con muretto e rete metallica soltanto dalla parte della pista ciclabile mentre sui restanti tre lati è privo di recinzione. A questo proposito per rendere il lotto n.2 autonomo e indipendente rispetto al lotto confinante n.1 è necessario materializzare sul terreno il confine catastale riportato in mappa tra le particelle 25-869-879 e le p.lle 883-884 mediante esecuzione di muro in comunione al fine di garantire la privacy con oneri e spese a carico di entrambi gli aggiudicatari, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

Di seguito si riporta la descrizione analitica dei beni che costituiscono il **LOTTO N.2:**

**A. VILLA PADRONALE**

La Villa padronale vera e propria residenza signorile distinta al Catasto Urbano al Foglio n. 74, particella n. 25, Sub.3 si sviluppa su n.2 livelli fuori terra collegati internamente da una scala a rampe parallele e presenta diversi ingressi dalla corte esclusiva.

Il fabbricato di forma irregolare sia in pianta che in elevazione è costituito da n.2 corpi di fabbrica collegati tra di loro da un corridoio interno; esso presenta una tipologia costruttiva in muratura di pietra e laterizio di spessore variabile da 30 a 80cm, soffitti a volta in mattoni pieni, controsoffitti a cassettoni, copertura con travetti in cemento prefabbricato, divisori interni in laterizio. Il piano terra è accessibile direttamente dalla corte dai due fronti est ed ovest contrapposti mentre il piano primo attraverso una scala interna o una doppia scala esterna. Esternamente le pareti tinteggiate di colore rosa antico si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione; la copertura a falde è dotata di pluviali e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane. L'accesso all'edificio avviene dalla corte esclusiva dopo aver attraversato una strada privata chiusa da un cancello carrabile realizzato in ferro battuto azionato manualmente; la stradina privata parallela alla statale è delimitata da due accessi contrapposti a nord e sud di cui uno posto all'interno del LOTTO N.1 che occorrerà rimuovere perché non sarà più utilizzabile salvo accordo tra gli aggiudicatari dei LOTTI n.1 e n.2. (*Allegato n. 7: foto n. 87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98*)

L'edificio è dotato di impianto idrico-sanitario, riscaldamento, elettrico, videocitofonico e del gas che si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. L'impianto autonomo di riscaldamento combinato con quello di produzione di ACS è alimentato da una caldaia con elementi di distribuzione che sono ventilconvettori.

Il soffitto del piano terra è realizzato a volta mentre quello del piano primo a cassettoni di legno; le



pavimentazioni nei vani principali sono con mattonelle di cotto e nel bagno con piastrelle di ceramica di 1° scelta.

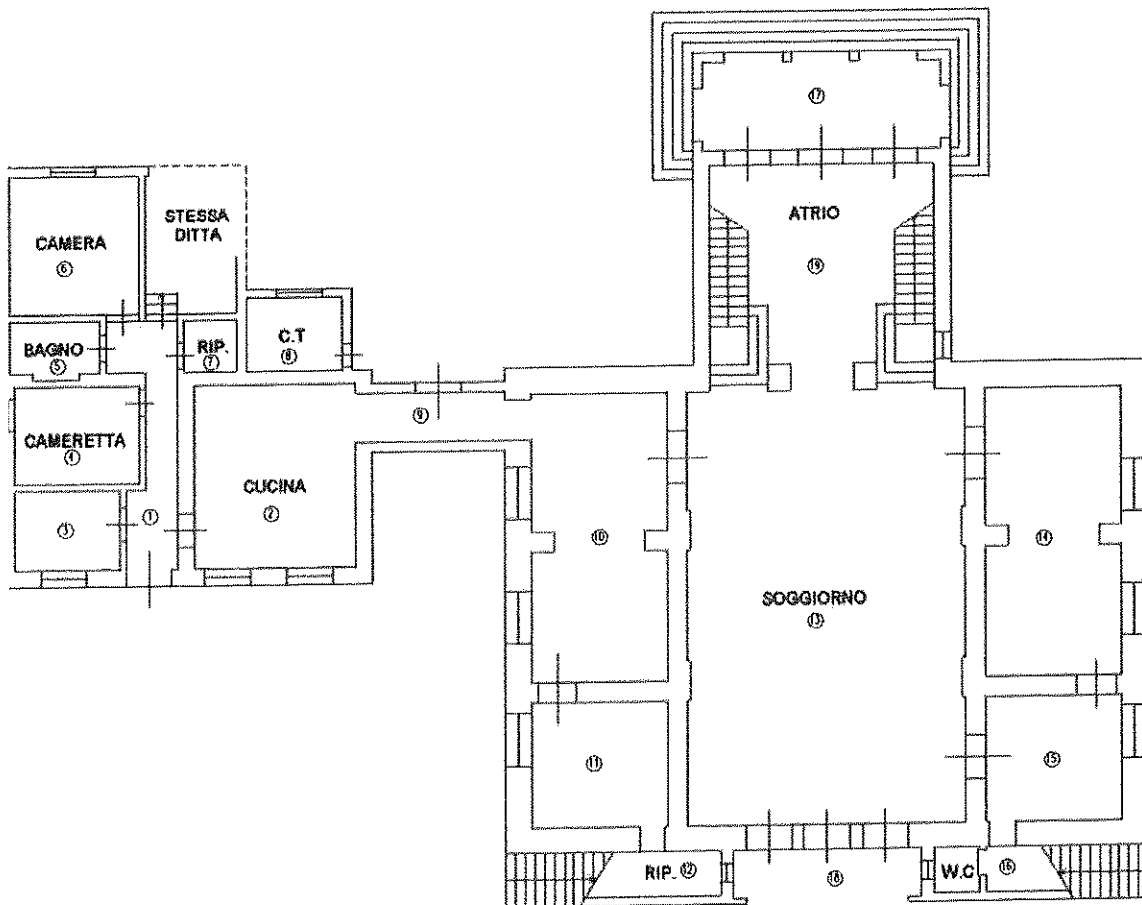
Gli infissi perimetrali per l'areazione dei volumi afferenti e l'illuminazione delle corrispondenti superfici si trovano in un buono stato di conservazione e manutenzione. Essi sono costituiti da finestre o porte finestre a una/due ante dotate di vetro singolo in legno e persiane tranne alcune finestre dotate di grate metalliche. Le porte interne sono in legno massello verniciate color testa di moro.

Il piano terra di altezza variabile da 3,00m a 5,00m in buono stato di conservazione e manutenzione comprende i seguenti locali come indicati in figura:





Ist. n. 10 dep. 16/09/2024



- ✓ **un ingresso-corridoio (vano n.1)** direttamente comunicante mediante un portone in legno massello con la corte presenta pareti e soffitto intonacate e tinteggiate di colore bianco. Dall'ingresso si accede ad una taverna- cucina e ad una zona notte; esso presenta pavimentazione in cotto e risulta dotato di impianto di illuminazione artificiale con prese e punti di comando (*Allegato n. 7: foto n. 99*)
- ✓ **una cucina (vano n.2)** in muratura accessibile dal corridoio. Il locale che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione presenta soffitto intonacato e tinteggiato di colore bianco, pavimentazione e pareti rivestite per un'altezza di 1,80m in ceramica e per la restante parte tinteggiate di colore bianco, n.2 finestre in legno a due ante con vetro singolo e dotate di grate metalliche. La taverna dotata di caminetto a legna e termosifone comunica mediante un corridoio con il salone e con l'esterno; (*Allegato n. 7: foto n. 100-101*)
- ✓ **una camera da letto (vano n.3)** alla quale si accede dal corridoio, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro singolo, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e dotata di scuretti e grate metalliche; le pareti sono tinteggiate di colore bianco così come il soffitto mentre la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con termosifone in buono stato di conservazione e manutenzione. (*Allegato n. 7: foto n. 102*)
- ✓ **una camera da letto (vano n.4)** alla quale si accede dal corridoio, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro singolo, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e dotata di scuretti e grate metalliche; le pareti sono tinteggiate di colore bianco così come il soffitto mentre la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con termosifone in buono stato di conservazione e manutenzione. (*Allegato n. 7: foto n. 103*)
- ✓ **un bagno (vano n.5)** che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione areata ed illuminata da una finestra in legno a due ante dotata di scuretti e grate metalliche accessibile dal corridoio. Il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario e quello elettrico si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico e un bidet con rubinetteria in acciaio bicomando (*Allegato n. 7: foto n. 104*)



- ✓ **una camera da letto (vano n.6)** alla quale si accede dal corridoio, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro singolo, soglie in materiale lapideo, architravi in legno e dotata di scuretti e grate metalliche; le pareti sono tinteggiate di colore bianco così come il soffitto mentre la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con termosifone in buono stato di conservazione e manutenzione. *(Allegato n. 7: foto n. 105)*
- ✓ **un ripostiglio (vano n.7)** direttamente comunicante con il corridoio che presenta pareti e soffitto intonacate e tinteggiate di colore bianco. Esso presenta pavimentazione in ceramica e risulta dotato di impianto di illuminazione artificiale. *(Allegato n. 7: foto n. 106)*
- ✓ **un magazzino adibito a locale tecnico (vano n.8)** accessibile dall'esterno di altezza pari a 2.40m accessibile dal lato est dell'edificio mediante una porta metallica che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. Al suo interno sono presenti gli impianti tecnologici tra cui la caldaia per il riscaldamento e la produzione di ACS, l'autoclave ed i quadri elettrici. *(Allegato n. 7: foto n. 107)*
- ✓ **un corridoio interno (vano n.9)** connettivo tra la dependance e la Villa padronale accessibile dalla corte con pareti e soffitto intonacate e tinteggiate di colore bianco. Dal corridoio che presenta pavimentazione in cotto si accede al salone della Villa padronale; esso risulta dotato di impianto di illuminazione artificiale con prese e punti di comando. *(Allegato n. 7: foto n. 108)*
- ✓ **una sala da pranzo (vano n.10)** dove si trova un arco a tutto sesto al quale si accede dal corridoio interno, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro singolo, soglie in materiale lapideo e dotata di scuretti e grate metalliche; le pareti sono tinteggiate di colore bianco mentre il soffitto a volta e la pavimentazione sono in cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilcovettore in buono stato di conservazione e manutenzione. *(Allegato n. 7: foto n. 109)*
- ✓ **un locale deposito (vano n.11)** al quale si accede dalla sala da pranzo, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro singolo, soglie in materiale lapideo e dotata di scuretti e grate metalliche; le pareti sono tinteggiate di colore bianco mentre il soffitto a volta e la pavimentazione sono in cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilcovettore in buono stato di



conservazione e manutenzione. (*Allegato n. 7: foto n. 110*)

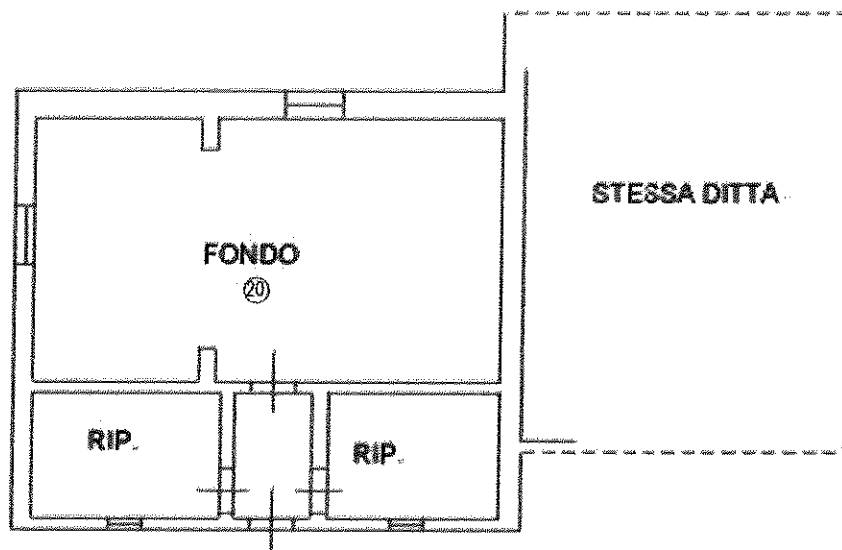
- ✓ **un ripostiglio (vano n.12)** direttamente comunicante con la camera 4 ricavato nel sottoscala areato ed illuminato da una finestra in metallo dotata di grate. Esso presenta pareti e soffitto intonacate e tinteggiate di colore bianco e pavimentazione in cotto. (*Allegato n. 7: foto n. 111*)
- ✓ **una sala (vano n.13)** di ampia metratura nucleo centrale del piano terra dove si trova un arco a sesto ribassato di luce notevole realizzato in mattoni pieni al quale si accede dal corridoio interno; esso risulta areato ed illuminato da n. 6 porte-finestre ad arco a due ante in ferro battuto dotati di vetro singolo; le pareti sono tinteggiate di colore bianco mentre il soffitto a volta e la pavimentazione sono in cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento grazie alla presenza di un grande caminetto a legna e ventilcovettori a gas in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno della sala è presente una doppia scala a due rampe che collega il piano terra a quello primo (*Allegato n. 7: foto n. 112-113-114*)
- ✓ **uno studio (vano n.14)** dove si trova un arco a tutto sesto al quale si accede dal soggiorno, areato ed illuminato da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro singolo, soglie in materiale lapideo e dotata di scuretti e grate metalliche; le pareti sono tinteggiate di colore bianco mentre il soffitto a volta e la pavimentazione sono in cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilcovettore in buono stato di conservazione e manutenzione. (*Allegato n. 7: foto n. 115*)
- ✓ **una saletta (vano n.15)** alla quale si accede dallo studio, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro singolo, soglie in materiale lapideo e dotata di scuretti e grate metalliche; le pareti sono tinteggiate di colore bianco mentre il soffitto a volta e la pavimentazione sono in cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilcovettore in buono stato di conservazione e manutenzione. (*Allegato n. 7: foto n. 116*)
- ✓ **un bagno (vano n.16)** ricavato nel sottoscala e collegato con la camera 5 che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione areato ed illuminato da una finestra in legno a un'anta dotata di grate metalliche. Il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario e quello elettrico si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un



lavandino, un vaso igienico e una doccia con rubinetteria in acciaio bicomando (*Allegato n. 7: foto n. 118*)

- ✓ **un porticato (vano n.17)** posto sul prospetto est dell'edificio a servizio del soggiorno e ad esso collegato mediante n.3 porte finestre ad arco con telaio in ferro battuto e vetro singolo. Esso che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione è accessibile dalla corte esclusiva mediante una scaletta esterna e risulta delimitato da aperture ad arco a tutto sesto (*Allegato n. 7: foto n. 94*)
- ✓ **una loggia (vano n.18)** posta sul prospetto ovest dell'edificio a servizio del soggiorno e ad esso collegato mediante n.3 porte finestre ad arco con telaio in ferro battuto e vetro singolo. Essa che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione è accessibile dalla corte esclusiva e risulta delimitata da un'apertura ad arco a sesto ribassato (*Allegato n. 7: foto n. 91*)
- ✓ **un atrio interno alla sala con vano scala (vano n.19)** dove è presente una doppia scala a due rampe che collega il piano terra a quello primo. L'atrio è direttamente collegato con il soggiorno ed il portico posto sul lato est del fabbricato attraverso n. 3 porte finestre in ferro battuto dotate di vetro singolo e presenta pareti tinteggiate di colore bianco e pavimentazione in cotto (*Allegato n. 7: foto n. 119*)
- ✓ **un magazzino (vano n.20)** in pessimo stato di conservazione e manutenzione da ristrutturare accessorio indiretto non comunicante con la Villa padronale posto all'interno della corte esclusiva. L'unità immobiliare autonoma e indipendente presenta una struttura portante in muratura con soffitto inclinato a travi di legno a vista e tavelloni a costituire un tetto a due falde dove risultano visibili estese macchie di umidità dovute ad infiltrazioni. Il magazzino accessibile da un'apertura ad arco priva di porta risulta costituito da un ingresso e n.3 locali rustici areati ed illuminati da finestre con telaio in ferro dotate di vetro singolo tra cui uno dove risulta presente un grande caminetto che occupa l'intera parete. Il magazzino che presenta pareti tinteggiate di colore bianco è privo di impianti tecnologici. (*Allegato n. 7: foto n. 120-121-122-123-124-125*)





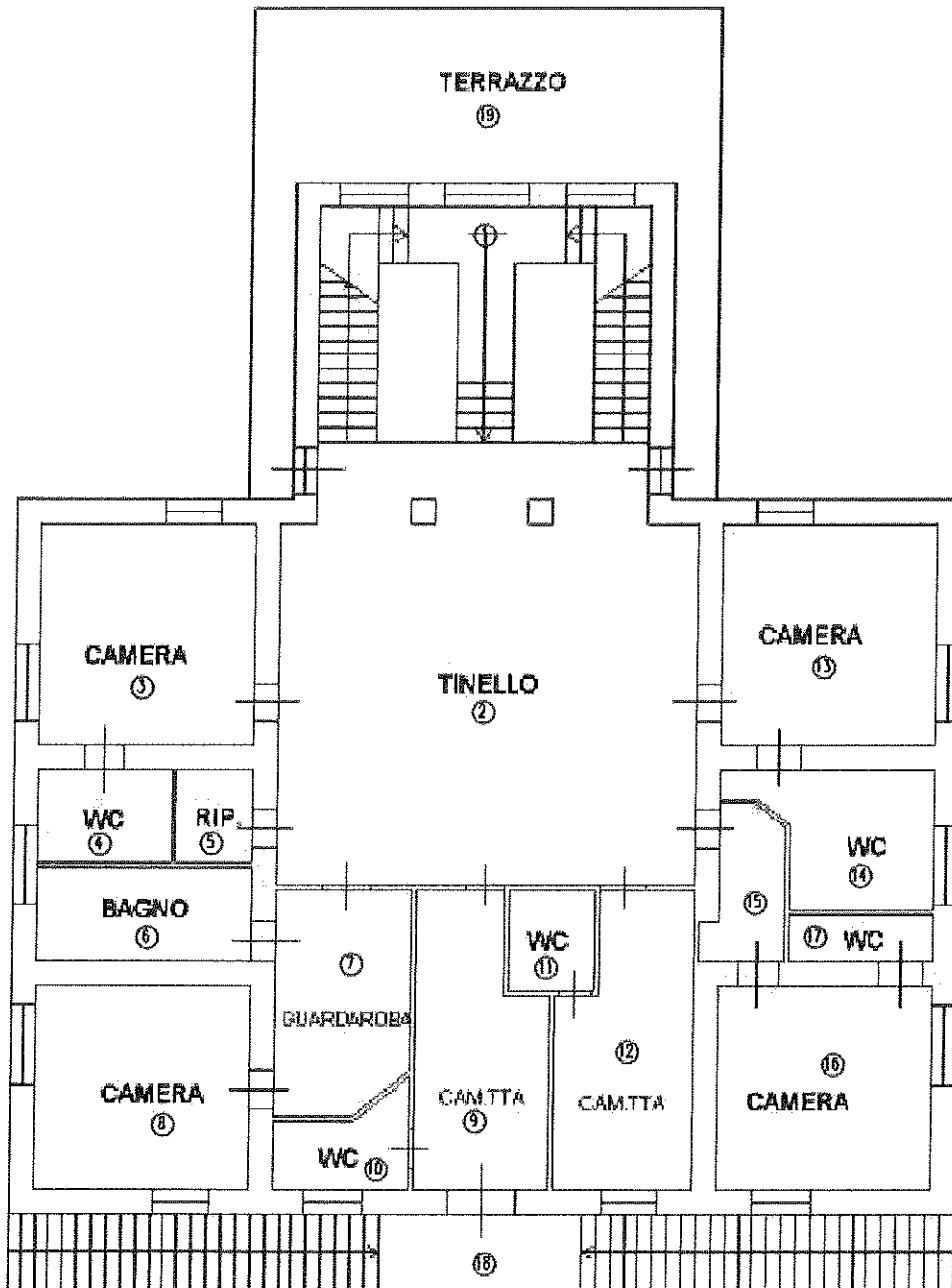
## PIANO TERRA

La Superficie Commerciale del piano terra della Villa padronale distinta al Catasto Fabbricati al fg.74 P.la 25 Sub.3 è di circa **502 mq** come risulta dalla seguente tabella:

PIANO TERRA								
NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE E MURI	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	INGRESSO-CORRIDOIO	3,00	10,86	14,58	3,72	14,58	1,00	14,58
2	CUCINA	3,00	27,69	35,65	7,96	35,65	1,00	35,65
3	CAMERA DA LETTO	3,00	7,66	11,06	3,40	11,06	1,00	11,06
4	CAMERA DA LETTO	3,00	11,19	14,57	3,38	14,57	1,00	14,57
5	BAGNO	3,00	4,30	5,67	1,37	5,67	1,00	5,67
6	CAMERA DA LETTO	3,00	16,56	20,25	3,69	20,25	1,00	20,25
7	RIPOSTIGLIO	3,00	2,48	3,51	1,03	3,51	1,00	3,51
8	CENTRALE TERMICA	2,40	6,39	9,43	3,04	9,43	0,50	4,72
9	CORRIDOIO INTERNO	3,00	6,07	8,83	2,76	8,83	1,00	8,83
10	SALA DA PRANZO	5,00	35,81	46,69	10,88	46,69	1,00	46,69
11	LOCALE DEPOSITO	5,00	16,03	23,05	7,02	23,05	1,00	23,05
12	RIPOSTIGLIO	5,00	4,80	7,20	2,40	7,20	1,00	7,20
13	SALA	5,00	112,06	125,74	13,68	125,74	1,00	125,74
14	STUDIO	5,00	35,81	46,69	10,88	46,69	1,00	46,69
15	SALETTA	5,00	16,03	23,05	7,02	23,05	1,00	23,05
16	BAGNO	5,00	4,80	7,20	2,40	7,20	1,00	7,20
17	PORTICATO	5,00	24,10	24,10	0,00	24,10	0,35	8,44
18	LOGGIA	5,00	11,14	11,14	0,00	11,14	0,35	3,90
19	ATRIO CON VANO SCALA	5,00	42,19	54,06	11,87	54,06	1,00	54,06
20	MAGAZZINO	2,40	58,81	73,94	15,13	73,94	0,50	36,97
			<b>454,78</b>	<b>566,41</b>		<b>566,41</b>		<b>501,82</b>

Il piano primo destinando a zona notte di altezza pari a 3,00m in buono stato di conservazione e manutenzione comprende i seguenti locali come rappresentati in figura:





PIANO PRIMO



- ✓ **un vano scala (vano n.1)** che collega piano terra e primo a rampe parallele e pianerottoli comunicanti con un terrazzo panoramico sul Lago Trasimeno. La scala rivestita in legno è dotata di parapetto con balaustre in legno e delimita uno spazio areato ed illuminato da n. 5 porte finestre che collegano i pianerottoli intermedio e di arrivo della scala con il terrazzo. Il soffitto del vano scala è del tipo a cassettoni di legno (*Allegato n. 7: foto n. 126-127*)
- ✓ **una sala (vano n.2)** di ampia superficie, ingresso e disimpegno del piano primo, comunicante con il vano scala grazie a n.3 aperture ad arco dotate di infissi di legno e vetro. L'atrio che presenta pareti e soffitto tinteggiate di colore bianco e pavimentazione in parquet costituisce la zona centrale del piano primo attraverso il quale si accede alle camere da letto mediante porte in legno o legno/vetro di colore noce scuro. Esso risulta riscaldato da ventilconvettori a gas ed è dotato di illuminazione artificiale con prese e punti di comando (*Allegato n. 7: foto n. 128-129*)
- ✓ **una camera da letto (vano n.16)** alla quale si accede dalla hall, areata ed illuminata da n.2 finestre a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro singolo, soglie in materiale lapideo e dotata di persiane esterne; le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in parquet. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale, quello di raffrescamento mediante split a parete e quello di riscaldamento con ventilconvettore a gas in buono stato di conservazione e manutenzione. (*Allegato n. 7: foto n. 130-131*)
- ✓ **un bagno (vano n.17)** ad uso esclusivo della camera da letto (vano n.16), con areazione e illuminazione naturale data da una finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro singolo, soglie in materiale lapideo e dotata di persiane di legno; il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica di 1° scelta per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet, una vasca idromassaggio e la rubinetteria in acciaio monocomando. E' presente l'impianto elettrico, quello di riscaldamento con ventilconvettore e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione. (*Allegato n. 7: foto n. 132*)
- ✓ **un disimpegno (vano n.7)** che collega la hall con una camera da letto matrimoniale (vano n.13) con pareti e soffitto intonacate e tinteggiate di colore bianco e pavimentazione in parquet. Esso risulta dotato di impianto di illuminazione artificiale con prese e punti di comando. (*Allegato n.*





7: foto n. 133)

- ✓ **una camera da letto (vano n.3)** alla quale si accede dal disimpegno precedente, areata ed illuminata da n.2 finestre a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro singolo, soglie in materiale lapideo e dotata di scuretti e persiane esterne; le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in parquet. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale, quello di raffrescamento mediante split a parete e quello di riscaldamento con ventilconvettore a gas in buono stato di conservazione e manutenzione. *(Allegato n. 7: foto n. 134-135)*
- ✓ **un bagno (vano n.4)** ad uso esclusivo della camera da letto (vano n.3), privo di areazione e illuminazione naturale; il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica di 1° scelta per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet, una vasca idromassaggio e la rubinetteria in acciaio monocomando. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione. *(Allegato n. 7: foto n. 136-137)*
- ✓ **una camera da letto (vano n.12)** alla quale si accede dalla hall, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro singolo, soglie in materiale lapideo e dotata di persiane esterne; le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in parquet. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale, quello di raffrescamento mediante split a parete e quello di riscaldamento con ventilconvettore a gas in buono stato di conservazione e manutenzione. *(Allegato n. 7: foto n. 138)*
- ✓ **un bagno (vano n.11)** ad uso esclusivo della camera da letto (vano n.12), privo di areazione e illuminazione naturale; il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica di 2° scelta per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, una doccia e la rubinetteria in acciaio monocomando. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione. *(Allegato n. 7: foto n. 139)*
- ✓ **una camera da letto (vano n.10)** alla quale si accede dalla hall, areata ed illuminata da una



porta-finestra a due ante in legno verniciata di colore testa di moro con vetro singolo e dotata di persiane esterne; le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in parquet. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale, quello di raffrescamento mediante split a parete e quello di riscaldamento con ventilconvettore a gas in buono stato di conservazione e manutenzione. La camera è direttamente comunicante con il pianerottolo della scala posta sul fronte ovest del fabbricato. *(Allegato n. 7: foto n. 140-141)*

- ✓ **un disimpegno (vano n.15)** che collega la hall con una camera da letto matrimoniale (vano n.16) con pareti e soffitto intonacate e tinteggiate di colore bianco e pavimentazione in parquet. Esso risulta dotato di impianto di illuminazione artificiale con prese e punti di comando. *(Allegato n. 7: foto n. 142)*
- ✓ **una camera da letto (vano n.8)** alla quale si accede dal guardaroba, areata ed illuminata da n.2 finestre a due ante in legno verniciate di colore testa di moro con vetro singolo, soglie in materiale lapideo e dotata di scuretti e persiane esterne; le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in parquet. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale, quello di raffrescamento mediante split a parete e quello di riscaldamento con ventilconvettore a gas in buono stato di conservazione e manutenzione. *(Allegato n. 7: foto n. 143-144)*
- ✓ **un bagno (vano n.6)** ad uso esclusivo della camera da letto (vano n.8), con areazione e illuminazione naturale data da una finestra a un'anta in legno verniciata di colore testa di moro con vetro singolo; il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica di 1° scelta per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet, una doccia, una vasca idromassaggio e la rubinetteria in acciaio monocomando. E' presente l'impianto elettrico, quello di riscaldamento e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione. *(Allegato n. 7: foto n. 145)*
- ✓ **un ripostiglio (vano n.5)** a servizio del piano piano primo accessibile dalla hall con pareti e soffitto intonacate e tinteggiate di colore bianco e pavimentazione in parquet. Esso risulta dotato di impianto di illuminazione artificiale con prese e punti di comando. *(Allegato n. 7: foto n. 146)*
- ✓ **una camera da letto (vano n.13)** alla quale si accede dalla hall, areata ed illuminata da n.2



finestre a un'anta in legno verniciata di colore testa di moro con vetro singolo e dotata di scuretti e persiane esterne; le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in parquet. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore a gas in buono stato di conservazione e manutenzione. (Allegato n. 7: foto n. 147-148)

- ✓ **un bagno (vano n.14)** ad uso esclusivo della camera da letto (vano n.13), con areazione e illuminazione naturale data da una finestra a un'anta in legno verniciata di colore testa di moro con vetro singolo; il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica di 1° scelta per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet, una vasca idromassaggio e la rubinetteria in acciaio monocomando. E' presente l'impianto elettrico, quello di riscaldamento e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione. (Allegato n. 7: foto n. 149)

La Superficie Commerciale del piano primo della Villa padronale distinta al Catasto Fabbricati al fg.74 P.IIa 25 Sub.3 è di circa **348 mq** come risulta dalla seguente tabella:

PIANO PRIMO								
NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICI E MURI	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	VANO SCALA	3,00	9,96	18,81	8,85	18,81	1,00	18,81
2	SALA	3,00	76,70	92,10	15,40	92,10	1,00	92,10
3	CAMERA DA LETTO	3,00	20,34	27,82	7,48	27,82	1,00	27,82
4	BAGNO	3,00	5,40	7,48	2,08	7,48	1,00	7,48
5	RIPOSTIGLIO	3,00	3,08	4,24	1,16	4,24	1,00	4,24
6	BAGNO	3,00	8,65	14,92	6,27	14,92	1,00	14,92
7	GUARDAROBA	3,00	12,76	14,50	1,74	14,50	1,00	14,50
8	CAMERA DA LETTO	3,00	18,91	26,24	7,33	26,24	1,00	26,24
9	BAGNO	3,00	4,55	6,90	2,35	6,90	1,00	6,90
10	CAMERA DA LETTO	3,00	14,96	17,29	2,33	17,29	1,00	17,29
11	BAGNO	3,00	3,63	4,15	0,52	4,15	1,00	4,15
12	CAMERA DA LETTO	3,00	15,98	19,75	3,77	19,75	1,00	19,75
13	CAMERA DA LETTO	3,00	20,34	27,82	7,48	27,82	1,00	27,82
14	BAGNO	3,00	9,83	13,14	3,31	13,14	1,00	13,14
15	DISIMPEGNO	3,00	4,57	5,74	1,17	5,74	1,00	5,74
16	CAMERA DA LETTO	3,00	18,91	26,24	7,33	26,24	1,00	26,24
17	BAGNO	3,00	2,94	4,46	1,52	4,46	1,00	4,46
18	EROTTOLO SCALA ESTE	3,00	6,62	6,62	0,00	6,62	0,30	1,99
19	TERRAZZO	3,00	47,31	47,31	0,00	47,31	0,30	14,19
			<b>305,44</b>	<b>385,53</b>		<b>385,53</b>		<b>347,78</b>



## B) GARAGE

La Villa padronale è dotata di un garage di pertinenza avente altezza media pari a 3.00m direttamente accessibile dal corridoio della dependance. Il locale accessibile dalla corte mediante una porta basculante metallica ricade all'interno dell'area di sedime del fabbricato e risulta areato ed illuminato da una finestra a nastro con infisso metallico e vetro singolo. E' presente l'impianto di illuminazione artificiale, pavimentazione in cotto e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco e soffitto con travi a vista in buono stato di conservazione e manutenzione. (Allegato n. 7: foto n. 150)

La Superficie Commerciale dell'unità immobiliare distinta al NCEU al fg. 74 p.lla 25 sub.2 di **7 mq** come risulta dalla seguente tabella:

NUMERO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICI E MURI	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	GARAGE 1	3,00	11,00	14,00	3,00	14,00	0,50	7,00
			11,00	14,00				7,00

## C) MAGAZZINO

La Villa padronale è dotata di un magazzino esterno accatastato come garage da ristrutturare adibito a deposito e allo stato rustico in pessimo stato di conservazione e manutenzione avente altezza media pari a 3.00m isolato e direttamente accessibile dalla corte. Il locale risulta accessibile attraverso una porta di legno a due ante e risulta areato ed illuminato da n. 2 finestre dotate di infisso e n.2 aperture praticate sul muro privi di serramenti e contrapposte a quelle esistenti. L'edificio è stato costruito con struttura in muratura portante e copertura a capanna con doppia orditura di travi di legno e tavelle in laterizio a vista. Le pareti sono intonacate e la pavimentazione si trova allo stato rustico. E' presente l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale. (Allegato n. 7: foto n. 151-152-153-154)

La Superficie Commerciale dell'unità immobiliare distinta al NCEU al fg. 74 p.lla 25 sub.4 di circa **24 mq** come risulta dalla seguente tabella:

NUMERO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICI E MURI	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	GARAGE 2	3,00	41,00	49,00	8,00	49,00	0,50	24,50
			41,00	49,00				24,50

## F) CORTE COMUNE AI SUBALTERNI DELLA P.LLA 25

La corte comune ai subalterni della p.lla 25 distinta al **Fg.74 P.lla 25 sub.5** che deriva dalla soppressione del sub.1 costituisce pertinenza comune alla villa padronale ed agli annessi. Essa sistemata a prato risulta accessibile attraverso un cancello in ferro battuto da una strada sterrata che



attraversa il terreno agricolo (p.lla 869) dalla SS71 ed è recintata soltanto ad ovest dalla parte della pista ciclabile con muretto e rete metallica rivestita da un telo verde mentre sugli altri lati è direttamente comunicante con i terreni agricoli e risulta priva di recinzione. La corte con giacitura pianeggiante è caratterizzata dalla presenza di un pozzo ad uso domestico e da numerosi alberi ad alto fusto (cipressi) che fanno da schermo rispetto alla strada principale e delimitano il suo perimetro. La corte comune è attraversata da una strada interna alberata che consente l'accesso al garage 1 e che delimita a nord il confine della p.lla 25 rispetto alla p.lla 883; inoltre essa è direttamente collegata con la corte esclusiva della piscina (p.lla 879). La corte ha una superficie pari **5'675 mq** ottenuta dalla differenza tra quella catastale (**6'372mq**) e la superficie coperta dei fabbricati (**697mq**). (*Allegato n. 7: foto n. 155-156-157-158*)

#### G) PISCINA

La piscina in buono stato di conservazione e manutenzione ricade all'interno del terreno edificato distinto al Fig.74 p.lla 879 di superficie **558mq** direttamente comunicante con la corte della Villa padronale. La piscina avente superficie pari a **97mq** dotata di corte esclusiva di **461mq** in leggero pendio risulta sistemata a verde privato e schermata a sud-est dai terreni agricoli circostanti da filari di albero ad alto fusto. Nello spazio antistante la piscina è possibile notare la presenza di gazebi e di piante ornamentali. (*Allegato n. 7: foto n. 159-160-161*)

#### H) TERRENO AGRICOLO

Il terreno agricolo distinto al **fig.74 p.lla 869** posto a sud del compendio è privo di recinzione tranne sul lato ovest ed è direttamente accessibile dalla SS 71 mediante un cancello in ferro battuto a due ante tra due colonne in muratura. Esso risulta attraversato da una strada sterrata alberata che ricade sulla p.lla 869 collegata con il secondo cancello in ferro battuto per accedere alla corte della villa padronale (p.lla 25); sulla p.lla 869 (ex p.lla 68) oggetto di pignoramento con atto di donazione a rogito del notaio [REDACTED] è stata costituita servitù di passaggio a favore della p.lla 25 dove ricade la villa padronale. In questo caso lo Scrivente per eliminare i costi legati ad operazioni di frazionamento ed eventuali vincoli o gravami dovuti alla presenza della servitù ha ritenuto opportuno accorpate al terreno dove insiste la villa padronale il terreno agricolo in modo tale da formare il LOTTO N.2. Tale terreno avente superficie pari a **6'737mq** di impasto sabbioso con destinazione seminativo arborato risulta attualmente incolto. (*Allegato n. 7: foto n. 162-163-164-*



165). Inoltre si fa presente che in una comunicazione della Regione Umbria (*Allegato 9*) rilasciata al sottoscritto previa richiesta di accesso atti a nome della [REDACTED] risulta agli atti una richiesta di concessione idrica per prelievi dal Lago Trasimeno per uso irriguo (Prat. n. [REDACTED], oggetto di rinnovo, il cui iter è attualmente sospeso in attesa di integrazioni tecnico documentali. I canoni annui relativi all'uso specifico risultano pagati fino all'anno 2019, mentre quelli maturati e non corrisposti sono pari a **125,87 euro**. Tale quota verrà detratta dal corrispondente valore di mercato proporzionalmente all'estensione di ciascun lotto.

### LOTTO N.3

L'oggetto del **LOTTO N.3** è costituito dalla piena proprietà di:

- A. Un fabbricato diruto (**fg.72 p.lla 550**) di superficie pari a **86mq** costruito in aderenza ad uno degli edifici distinti al fg.72 p.lla 16 sub.4 e dotato di corte esclusiva pari a 349mq privo parzialmente di muri e totalmente di solai e copertura;
- B. Un fabbricato diruto (**fg.72 p.lla 545**) di superficie pari a **30mq** costruito in aderenza ad un edificio distinto al fg.72 p.lla 547 di altra proprietà e dotato di corte esclusiva pari a 140mq privo parzialmente di muri e totalmente di solai e copertura;
- C. un insieme di fondi rustici per una superficie complessiva pari **56ha 20a 54ca** prevalentemente di tipo seminativo e parzialmente coperti da bosco alto e querceto destinati alla coltivazione di diversi prodotti: legumi, granoturco oppure ortaggi.

L'ambito agricolo sorge in una zona periferica del centro abitato di Castiglione del Lago a ridosso della ferrovia Perugia-Firenze. La zona ove è posto il complesso in esame è periferica rispetto al centro storico di Umbertide ubicata a circa 1 Km da esso e presenta prevalentemente carattere agricolo. Nelle vicinanze sono presenti le principali infrastrutture di carattere primario e secondario; infatti il complesso immobiliare è raggiungibile dalla SS 71 che collega Perugia a Castiglione del lago dopo aver attraversato il sottopasso ferroviario e percorso Via Vitellino. (*Allegato n. 8: foto da n. 166 a n. 171*)





Fig.8: Localizzazione geografica Lotto n.3 con fabbricati rurali.

Il LOTTO N.3 è raggiungibile dagli accessi:

- 3.A (principale) posto a nord in corrispondenza di Via Vitellino da dove si accede a dei fabbricati rurali di altra proprietà, ai ruderi e a delle strade interpoderali che attraversano i terreni agricoli;



Fig.9: Accesso 3.A – Lotto n.3.



3.B, 3.C raggiungibili prima da Via Vitellino e successivamente da strade vicinali riportate in mappa al catasto terreni attraverso le quali si raggiungono i terreni agricoli posti a sud-ovest.

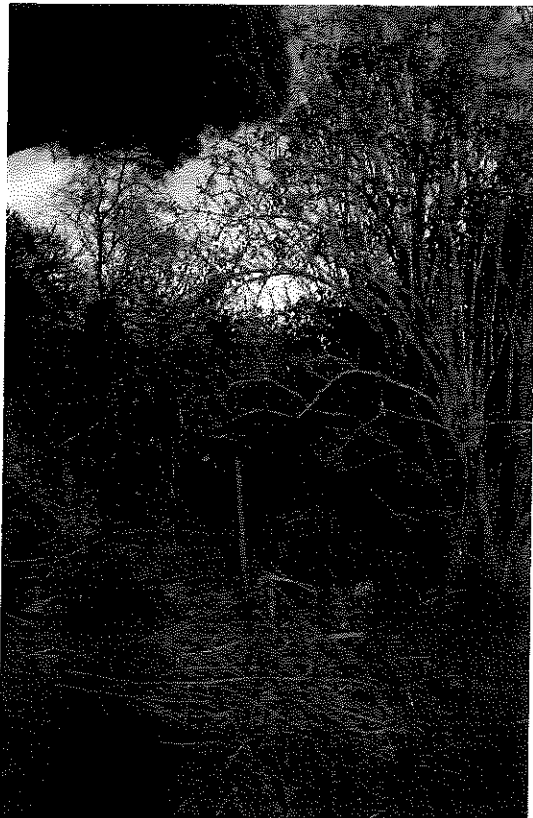


Fig.10: Accesso 3.B – Lotto n.3.



Fig.11: Accesso 3.C – Lotto n.3.





- **3.D** che si trova subito dopo l'accesso 3.C sulla strada vicinale riportata in mappa ma non identificato sul terreno; esso consente di accedere ad una servitù di passaggio costituita sulla p.lla 577 pignorata con atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] in Passignano sul Trasimeno Rep. [REDACTED] del 22/07/2021 necessaria per accedere ai terreni interclusi distinti al Foglio 72 p.lle 546-547 di proprietà:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

In corrispondenza degli accessi 3.A e 3.B è necessario costituire due servitù di passaggio per accedere a fondi interclusi identificati catastalmente dalla p.lla 16-548 e p.lle 14-183 non pignorate.

Attraverso i terreni agricoli è possibile raggiungere due ruderi dotati di corte esclusiva privi parzialmente di muri e totalmente di solai e copertura. Gli edifici strumentali all'attività agricola sono quasi completamente inesistenti e ricoperti da vegetazione spontanea e presentano soltanto parziali strutture verticali in muratura di pietra.

#### A. RUDERE 1 (fg.72 p.lla 550)

Il rudere (fg.72 p.lla 550) di superficie pari a **86mq** costruito in aderenza all'edificio distinto al NCEU al fg.72 p.lla 16 sub.4 è privo totalmente di solai e copertura. L'edificio dotato di corte esclusiva e definito soltanto da una porzione di muri ricade entro il raggio di 50m dal fabbricato principale ed è interamente coperto da vegetazione pertanto deve essere demolito e ricostruito.

In origine il fabbricato utilizzato come annesso agricolo di superficie **86mq** presentava strutture verticali in muratura di mattoni pieni di laterizio e solaio di copertura a capanna (hmin=2.40m hmax=3,50m) in legno e tavelloni con manto di copertura in tegole di laterizio. La corte esclusiva che circonda il rudere ha una superficie pari a **349mq** data dalla differenza tra quella catastale (**435mq**) e quella coperta del rudere (**86mq**) (Allegato n. 8: foto 172-173)

#### B. RUDERE 2 (fg.72 p.lla 545)

Il rudere 2 di superficie pari a **30mq** è una porzione di un unico edificio che ricade su due particelle catastali distinte p.lla 545 oggetto di pignoramento e p.lla 547 di altra proprietà. L'edificio dotato di corte esclusiva è definito soltanto da una porzione di muri, privo totalmente di solai e copertura ed è interamente coperto da vegetazione pertanto deve essere demolito e ricostruito.

In origine il fabbricato utilizzato come annesso agricolo di superficie **30mq** presentava strutture



verticali in muratura di mattoni pieni di laterizio e solaio di copertura a capanna (hmin=2.40m hmax=3,50m) in legno e tavelloni con manto di copertura in tegole di laterizio. La corte esclusiva che circonda il rudere ha una superficie pari a **140mq** data dalla differenza tra quella catastale (**170mq**) e quella coperta del rudere (**30mq**) (*Allegato n. 8: foto 174-175*)

### C. TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli del LOTTO N.3 aventi una superficie totale di **56 ha 20a 54ca** attualmente incolti di tipo sabbioso hanno una destinazione agricola mista a: seminativo, seminativo irriguo, seminativo arborato, querceto, pascolo cespugliato, pascolo arborato, bosco alto, area rurale. Essi sono serviti da un impianto irriguo costituito da una condotta che si trova in prossimità del querceto lungo la SS 71. La condotta secondaria gestita da [REDACTED] è costituita da prese d'acqua dotate di misuratori di portata attivate a richiesta dell'interessato. (*Allegato n. 8: foto n. da 176-196*) All'interno della p.lla 18 è presente un pozzo utilizzato per scopi irrigui. La Regione precisa che i dati relativi alle denunce dei pozzi ex art. 10 D.Lgs 275/93 e s.m.i. provengono da dichiarazioni rese in autocertificazione e non validate da professionisti del settore, quindi potenzialmente "affette" da errori interpretativi e tecnici. I dati sono inoltre aggiornati al 2001: per motivi legati alla vetustà del data base e dei dati in esso contenuti, oltre che della non obbligatorietà della denuncia del pozzo in caso di uso domestico delle acque, come previsto dall'art. 10 del citato Decreto Legislativo, i pozzi segnalati nelle tabelle potrebbero non rappresentare la totalità delle opere esistenti nell'ambito territoriale indagato.

Inoltre si fa presente che nella comunicazione della Regione Umbria a nome della [REDACTED] [REDACTED] risulta agli atti una richiesta di concessione idrica per prelievi dal Lago Trasimeno per uso irriguo (Prat. n. [REDACTED]), oggetto di rinnovo, il cui iter è attualmente sospeso in attesa di integrazioni tecnico documentali. I canoni annui relativi all'uso specifico risultano pagati fino all'anno 2019, mentre quelli maturati e non corrisposti sono pari a **125,87 euro**. Tale quota verrà detratta dal corrispondente valore di mercato proporzionalmente all'estensione di ciascun lotto.

Infine in corrispondenza della p.lla 577 che ricade nel LOTTO N.3 è stata costituita con atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] in Passignano sul Trasimeno Rep. [REDACTED] del 22/07/2021 una servitù di passaggio per accedere ai terreni interclusi distinti al Foglio 72 p.lle 546-547 di proprietà:

[REDACTED]



2)

*(Allegato n. 9: Atto di compravendita e costituzione servitù di passaggio e comunicazione della Regione Umbria sull'esistenza di denunce/autorizzazioni/concessioni idriche)*

L'insieme dei fondi rustici sono destinati ad usi diversi come riportato in tabella:



Progr.	Fg.	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			R.D. (€)	R.A. (€)
						ha	a	ca		
1	72	7		QUERCETO	U	0	27	70	4,29	0,57
2	72	9		QUERCETO	U	2	52	80	39,17	5,22
3	72	10		QUERCETO	U	0	53	74	8,33	1,11
4	72	17		QUERCETO	U	0	30	40	4,71	0,63
5	72	18		SEMINATIVO	4	18	6	90	559,91	699,89
6	72	37		QUERCETO	U	3	63	30	56,29	7,51
7	72	38		PASCOLO ARBORATO	1	1	62	10	20,93	10,88
8	72	39		PASCOLO ARBORATO	1	0	3	70	0,48	0,25
9	72	40		PASCOLO ARBORATO	1	0	4	30	0,56	0,29
10	72	41	AA	SEMINATIVO	4	0	37	0	11,47	14,33
			AB	QUERCETO	U	0	15	0	2,32	0,31
11	72	42	AA	SEMINATIVO	4	0	9	0	2,79	3,49
			AB	QUERCETO	U	0	3	30	0,51	0,07
12	72	43		PASCOLO ARBORATO	1	0	7	20	0,93	0,48
13	72	45		PASCOLO CESPUGLIATO	1	0	57	50	2,97	2,38
14	72	46		SEMIN ARBORATO	1	1	15	60	77,61	59,70
15	72	47		SEMINATIVO	4	1	14	80	35,57	44,47
16	72	156		QUERCETO	U	0	1	55	0,24	0,83
17	72	157		QUERCETO	U	0	7	90	1,22	0,16
18	72	159		QUERCETO	U	0	1	10	0,17	0,02
19	72	549		QUERCETO	U	2	15	5	33,32	4,44
20	72	576		SEMIN IRRIG	U	11	5	65	1056,39	913,63
21	72	577		SEMIN IRRIG	U	0	62	65	59,86	51,77
22	72	52		SEMINATIVO	4	4	20	80	130,40	162,99
23	72	580		SEMIN IRRIG	U	0	75	55	75,00	55,00
24	72	581		SEMIN IRRIG	U	0	16	35	15,62	13,51
25	72	578		SEMINATIVO	4	2	66	40	82,55	103,19
26	72	579		SEMINATIVO	4	0	33	10	10,26	12,82
27	72	106	AA	SEMINATIVO	4	0	20	0	6,20	7,75
			AB	BOSCO ALTO	2	0	19	20	2,97	0,50
28	72	136	AA	SEMINATIVO IRRIGUO	U	0	3	0	2,87	2,48
			AB	SEMINATIVO	4	0	5	90	1,83	2,29
29	72	143	AA	SEMINATIVO	4	2	66	48	82,58	103,22
			AB	AREA RURALE	0	0	35	52		
						47	906	1454		
TOTALE SUPERFICIE TERRENI AGRICOLI									<b>562054</b>	mq



\*\*\*\*\*

**3) ACCERTAMENTI VARI****3.1. Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento**

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Dott. [REDACTED] emesso in data 02/11/2023 nella procedura 244-23, di quella del dott. [REDACTED] emesso in data 21/02/2024 nella procedura 17-2024 e in data 23/07/2024 nella procedura 171-2024 e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo Scrivente alla data del 07/03/2024 si accertano i seguenti atti di provenienza suddivisi per lotto:

**LOTTO N.1**

- Atto pubblico di conferimento in società del notaio [REDACTED] trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 11/02/1992 al n. [REDACTED] particolare, con il quale veniva trasferito da [REDACTED] il diritto di piena proprietà [REDACTED] con sede in Castiglione del Lago (PG) – C.F. [REDACTED] sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 1) Fabbricato rurale               | Foglio 59, p.lla 100, sub 2, categoria D/10;           |
| 2) Abitazione di tipo economico    | Foglio 59, p.lla 100, sub 3, categoria A/3;            |
| 3) Capannone                       | Foglio 59, p.lla 2657, categoria D/10;                 |
| 4) Locale deposito/Magazzino       | Foglio 74, p.lla 881, cat. C/2;                        |
| 5) Corte comune<br>della p.lla 100 | Foglio 59, p.lla 100, sub 4, BCNC a tutti i subalterni |

Catasto Terreni

- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| 6) Terreno agricolo  | Foglio 74, p.lla 884; |
| 7) Terreno agricolo  | Foglio 74, p.lla 883; |
| 8) Terreno agricolo  | Foglio 74, p.lla 885; |
| 9) Terreno agricolo  | Foglio 74, p.lla 882; |
| 10) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 880; |
| 11) Terreno agricolo | Foglio 74, p.lla 28;  |



- 12) Terreno agricolo Foglio 74, p.lla 54;  
 13) Terreno agricolo Foglio 59, p.lla 2887;  
 14) Terreno agricolo Foglio 59, p.lla 102 AA e AB;  
 15) Terreno agricolo Foglio 59 p.lla 2883;  
 16) Terreno agricolo Foglio 59, p.lla 2654;

(Allegato 10: Atti di provenienza LOTTO 1)

## LOTTO N.2

- Consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in virtù del decesso dell'usufruttuaria [REDACTED]  
 [REDACTED]
- Atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 12/11/1989 rep. [REDACTED] trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 05/12/1989 al n. [REDACTED] reg. generale in virtù del quale [REDACTED]  
 [REDACTED] riservandosi il diritto di usufrutto vita natural durante per la quota 1/1, ha venduto a [REDACTED] la nuda proprietà per la quota 1/1 sui seguenti beni distinti al:  
Catasto Fabbricati
  1. Villa padronale Foglio 74, p.lla 25, Sub.3, cat. A/8;
  2. Garage1 Foglio 74, p.lla 25, Sub.2, cat. C/6;
  3. Garage2 Foglio 74, p.lla 25, Sub.4, cat. C/6;
  4. Corte comune Foglio 74, p.lla 25, sub 5, BCNC a tutti i sub della p.lla 25
- Atto del [REDACTED] registrato e trascritto il 02/07/1981 al n. [REDACTED] nel quale le eredi del defunto [REDACTED] hanno rinunciato ad ogni eventuale azione di riduzione;
- Consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in virtù del decesso dell'usufruttuario [REDACTED]  
 [REDACTED]
- Atto del notaio [REDACTED] registrato e trascritto il 08/01/1970 al n. [REDACTED] per il quale è stata convenuta rinuncia al patto reversibilità contenuto nell'atto



del notaio [REDACTED]

- Atto del notaio [REDACTED] registrato a Montevarchi il 09/09/1952 al [REDACTED] in virtù del quale [REDACTED] riservandosi il diritto di usufrutto donò alla figlia [REDACTED] gli immobili in oggetto inserendo nell'atto patto di reversibilità in caso di premorienza della donataria e dei suoi discendenti;

Con gli atti menzionati veniva trasferito il diritto di **proprietà esclusiva** intestato a [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti beni:

Con gli atti menzionati veniva trasferito il diritto di **proprietà esclusiva** intestato a [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati

1. Villa padronale Foglio 74, p.lla 25, Sub.3, cat. A/8;
2. Garage1 Foglio 74, p.lla 25, Sub.2, cat. C/6;
3. Garage2 Foglio 74, p.lla 25, Sub.4, cat. C/6;
4. Corte comune Foglio 74, p.lla 25, sub 5, BCNC a tutti i sub della p.lla 25

- Atto pubblico di conferimento in società del notaio [REDACTED]

trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 11/02/1992 al n. [REDACTED]

particolare, con il quale veniva trasferito da [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di **piena proprietà** intestato

[REDACTED] sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati

5. Piscina Foglio 74, p.lla 879, cat. D/6;
6. Terreno agricolo Foglio 74 p.lla 869,

(Allegato 11: Atti di provenienza LOTTO 2)



**LOTTO N.3**

- Atto pubblico di conferimento in società del notaio [REDACTED]  
trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 11/02/1992 al n. [REDACTED]

[REDACTED] con il quale veniva trasferito il diritto di piena proprietà intestato

[REDACTED] sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati

- |           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| 1. Rudere | Foglio 72, p.lla 550, cat. F/2; |
| 2. Rudere | Foglio 72, p.lla 545, cat. F/2; |

Catasto Terreni

- |                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| 3. Terreno agricolo  | Foglio 72, p.lla 7;          |
| 4. Terreno agricolo  | Foglio 72, p.lla 9;          |
| 5. Terreno agricolo  | Foglio 72, p.lla 10;         |
| 6. Terreno agricolo  | Foglio 72, p.lla 17;         |
| 7. Terreno agricolo  | Foglio 72, p.lla 18;         |
| 8. Terreno agricolo  | Foglio 72, p.lla 37;         |
| 9. Terreno agricolo  | Foglio 72, p.lla 38;         |
| 10. Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 39;         |
| 11. Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 40;         |
| 12. Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 41 AA e AB; |
| 13. Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 42 AA e AB; |
| 14. Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 43;         |
| 15. Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 45;         |
| 16. Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 46;         |
| 17. Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 47;         |
| 18. Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 156;        |
| 19. Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 157;        |
| 20. Terreno agricolo | Foglio 72, p.lla 159;        |





21. Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 549;
22. Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 576;
23. Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 577;
24. Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 52;
25. Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 580;
26. Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 581;
27. Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 578;
28. Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 579;
29. Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 106 AA e AB;
30. Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 136 AA e AB;
31. Terreno agricolo	Foglio 72, p.lla 143 AA e AB;

(Allegato 12: Atti di provenienza LOTTO 3)

Inoltre facendo seguito alle verifiche sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

lo Scrivente comunica che uno degli esecutati la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] certificato di morte rilasciato dal comune di [REDACTED]

(Allegato 13: Certificato di morte

[REDACTED] Il decesso della Sig.ra [REDACTED] (esecutata) durante il procedimento esecutivo ha comportato:

- per gli immobili con diritto di usufrutto intestato alla sig.ra [REDACTED] la riunione dello stesso alla nuda proprietà intestata alla sig.ra [REDACTED] 25/06/1953 regolarizzata con Voltura n. [REDACTED] in atti dal 29/03/2024 previa autorizzazione richiesta al G.E. in modo tale da rettificare l'intestazione della ditta catastale atto propedeutico all'emissione del decreto di trasferimento e necessario per porre in vendita la piena proprietà degli stessi;
- **l'estinzione parziale** della procedura esecutiva n. 17/2024 R.G.E.I., riunita alla procedura n. 244/2023 R.G.E.I. **limitatamente ai seguenti beni immobili**, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per 1/1, di seguito indicati:  
al NCEU:  
- Abitazione di tipo economico, foglio 72, part. 16, sub 2, cat. A/3;



- Abitazione di tipo economico, foglio 72, part. 16, sub 3, cat. A/3;
- Ente Comune, foglio 72, part. 16, sub 1;
- Fabbricato fatiscente, foglio 72, part. 16, sub 4, cat. F/2;
- Corte o resede, foglio 72, part. 16;

al Catasto Terreni:

- Terreno (seminativo), foglio 72, part. 14;
- Terreno, foglio 72, part. 183;
- Terreno (seminativo), foglio 72, part. 548;

### Accertamento dello stato di possesso degli immobili

E' stato accertato dalle certificazioni anagrafiche rilasciate dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglione del Lago alla data del 05/03/2024, del comune di Lucignano (AR) alla data del 08/04/2024 e dal sottoscritto in base al sopralluogo effettuato in data 20/12/2023 e 08/03/2024 che i fabbricati che ricadono nel **LOTTO N.1** e gli annessi del **LOTTO N.3** di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] ubicati in Loc. Cascina oggetto della presente procedura di esecuzione risultano in stato di abbandono e privi di occupanti come la Villa padronale e gli annessi che ricadono nel **LOTTO N.2** che non sono occupati da nessuno anche perchè la Sig.ra

[REDACTED] risulta residente a [REDACTED]. Inoltre lo Scrivente ha accertato dalla visura camerale allegata alla presente che la sede della Soc. [REDACTED]

[REDACTED]

(Allegato n. 14: Certificati storici di residenza e visura camerale)

Per quanto riguarda i terreni agricoli lo Scrivente ha accertato previo accesso atti presso Agenzia delle Entrate di Perugia e Pesaro-Urbino che alcuni di essi sono stati oggetto di contratti di affitto agrario in deroga e scaduti di seguito elencati:

- 1) contratto di locazione n. [REDACTED] stipulato il **12/10/2022** registrato il 03/11/2022 e presentato il 03/11/2022 presso l'ufficio di DPPU UT URBINO relativo ad affitto di fondo rustico con durata



dal 11/11/2022 al 10/11/2023 tra [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto i terreni che ricadono nel LOTTO N.1 distinti al fg.59 p.lle 102-2654-2883-2887 e fg.74 p.lle 28-54-880-882-884-885, fg.74 p.lle 869 che ricade nel LOTTO N.2 per una superficie concessa complessiva di 36,0191 ha;

- 2) contratto di locazione n. [REDACTED] stipulato il 03/11/2021 registrato il 08/11/2021 e presentato il 08/11/2021 presso l'ufficio di DPPU UT URBINO relativo ad affitto di fondo rustico con durata dal 11/11/2021 al 10/11/2022 tra [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto i terreni distinti al fg.72 p.lle 18-106-143 che ricadono nel LOTTO N.3 per una superficie concessa complessiva di 20,9338 ha;

- 3) atto privato numero [REDACTED] stipulato il 27/11/2012 registrato il 10/12/2012 presso l'ufficio di DPPG UT PERUGIA numero elenco atti/pacco [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto i terreni distinti al fg.72 p.lle 40-42 che ricadono nel LOTTO N.3 non disponibile presso l'amministrazione.

(Allegato n. 15: Contratti di affitto agrario)

\*\*\*\*\*

### **3.3 Accertamento di eventuali gravami: formalità, vincoli o oneri**

Dalla verifica ipocatastale per immobile esperita tramite il servizio telematico SISTER in data 23/03/2024 e in data 20/08/2024, lo Scrivente accertava a tutto il 20/08/2024, che sui beni pignorati di ciascun lotto gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli già riportate nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Dott. [REDACTED]

[REDACTED] alla data del 17/05/2023 per la procedura 244-23 e del Dott. [REDACTED] [REDACTED] alla data del 21/02/2024 per la procedura 17-2024 e alla data del 23/07/2024 per la procedura 171-2024 riportate agli atti così' distinte per ciascun lotto:



## LOTTO N.1

✓ Foglio 59, p.lla 100 sub 2-3

### TRASCRIZIONI

1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia in data 08/01/2024 Rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED]

2) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 02/11/2023 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia in data 09/10/2023 Rep. N. [REDACTED]

### ISCRIZIONI IPOTECARIE

3) **IPOTECA VOLONTARIA** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 10/11/2016 Rep. N. [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. 2950 del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] dall'ipoteca le unità pig

✓ Foglio 59, p.lla 2657 (ex p.lla 268)

### TRASCRIZIONI

1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia in data 08/01/2024 Rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED]



- [REDACTED]
- 2) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 02/11/2023 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia in data 09/10/2023 Rep. N. [REDACTED]
- [REDACTED]

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 10/11/2016 Rep. N. [REDACTED]
- [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione n. [REDACTED]** del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] dall'ipoteca le unità pig [REDACTED]
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] 20/10/2005 Rep. [REDACTED]
- [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del 1993 per concessione a garanzia di mutuo - [REDACTED] del 24/08/1996 - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/09/1973



- 5) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del  
[REDACTED]
- 6) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del  
[REDACTED]
- 7) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del  
1973 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del 10/11/1993  
NOTA RETTIFICATA
2. Iscrizione n. [REDACTED] del 24/08/1996
3. Annotazione n. [REDACTED] del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

✓ Foglio 59, p.lla 100 sub 4 (ex sub.1)

*TRASCRIZIONI*

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data  
05/07/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data  
[REDACTED]

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del  
14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del  
10/11/2016 Rep. [REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] dall'ipoteca le unità pig [REDACTED]

✓ Foglio 59, p.lla 2654

*TRASCRIZIONI*

1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED]

[REDACTED]

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 10/11/2016 Rep. N. [REDACTED]

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] dall'ipoteca le unità pig [REDACTED]



- ✓ fg.74 p.lle **881** (ex **53**), **883** (ex **67** successivamente **867**), **884** (ex **41**), **885** (ex **41**), **882** (ex **67** successivamente **867**), **880** (ex **53**)

*TRASCRIZIONI*

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data

[REDACTED]

- 2) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 02/11/2023 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia in data 09/10/2023 Rep. N.

[REDACTED]

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 10/11/2016 Rep. N. [REDACTED]

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] escluso dall'ipoteca le unit [REDACTED]

- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED]

[REDACTED]





Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. [REDACTED] 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED]

4) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED]

5) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del

6) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del 10/11/1993  
NOTA RETTIFICATA
2. Iscrizione n. [REDACTED] 24/08/1996
3. Annotazione [REDACTED] del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

✓ fg.59 p.lla 2887 (ex 268 successivamente 2656 ), p.lla 2883 (ex 101)

#### TRASCRIZIONI

1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data  
01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data  
[REDACTED]



- [REDACTED]
- 2) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 02/11/2023 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia in data 09/10/2023 Rep. N. [REDACTED]

- 3) **ATTO PER COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 12/07/1993 - Registro Particolare [REDACTED] Registro [REDACTED]

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 10/11/2016 Rep. N. [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] dall'ipoteca le unità pi [REDACTED]
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 20/10/2005 Rep. [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)



3) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED]

4) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del

5) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del

6) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del 10/11/1993

NOTA RETTIFICATA

2. Iscrizione n. [REDACTED] 24/08/1996

3. Annotazione [REDACTED] del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

✓ Foglio 74, p.lla 28-54 e fg.59 p.lla 102

#### TRASCRIZIONI

1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data  
01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data

2) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data



02/11/2023 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia in data 09/10/2023 Rep. N.

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 10/11/2016 Rep. N. [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] dall'ipoteca le unità più [REDACTED]
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 20/10/2005 Rep. [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del [REDACTED]
- 4) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del [REDACTED]



- [REDACTED]
- 5) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del

- [REDACTED]
- 6) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del 10/11/1993

NOTA RETTIFICATA

2. Iscrizione n. [REDACTED] 24/08/1996

3. Annotazione [REDACTED] del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

(Allegato 16: Visure pocatastali aggiornate LOTTO N.1)

## LOTTO N.2

- ✓ Foglio 74, p.lla 25 sub.2-4

### TRASCRIZIONI

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data  
01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data

### ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 1) **ANNOTAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 21/07/2015 all'ipoteca n.  
[REDACTED]
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 10/12/2007  
derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] con sede in



Perugia del 06/12/2007 Rep. N. [REDACTED]

- 3) **IPOTECA VOLONTARIA** n. [REDACTED] del 10/11/2004 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED]

**DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:**

Comunicazione n. [REDACTED] del 07/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/02/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 12/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- ✓ Foglio 74, p.lla 25 sub.3

*TRASCRIZIONI*

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data [REDACTED]

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **ANNOTAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 21/07/2015 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2007 per restrizione dei beni a rogito notaio [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 10/12/2007 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED]
- 3) **IPOTECA VOLONTARIA** n. [REDACTED] del 10/11/2004 derivante da contratto di mutuo fondario [REDACTED]



[REDACTED]

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

Comunicazione n. [REDACTED] del 07/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/02/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 12/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- 4) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 20/07/1999 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED]

[REDACTED]

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

Comunicazione n. [REDACTED] del 06/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/01/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 08/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- ✓ Foglio 74, p.lla 25 sub.5 (ex sub.1)

*TRASCRIZIONI*

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data

[REDACTED]

- 2) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data

[REDACTED]



*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **ANNOTAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 21/07/2015 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2007 per restrizione dei beni a rogito notaio [REDACTED] del 09/06/2015;
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 10/12/2007 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED]

✓ *Foglio 74, p.lla 869 (ex p.lla 68), 879 (ex p.lla 41)*

*TRASCRIZIONI*

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data 08/01/2024 Rep. [REDACTED]
- 2) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 02/11/2023 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia in data 09/10/2023 Rep. N. [REDACTED] a [REDACTED]

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio Cherubini del 10/11/2016 Rep. N. [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED]





dall'ipoteca le unità pignorate distinte al fg. [REDACTED]

- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 20/10/2005 Rep.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 3) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del

- 4) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del 1993 - Rettifica a **ISCRIZIONE** del 15/10/1994 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 28/09/1973;

- 5) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del

- 6) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del 1973 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 28/09/1973;

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del 10/11/1993

NOTA RETTIFICATA

2. Iscrizione n. [REDACTED] del 24/08/1996
3. Annotazione n. [REDACTED] del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)



(Allegato 17: Visurei pocatastali aggiornate LOTTO N.2)

### LOTTO N.3

(Catasto Fabbricati: Foglio 72 p.lla 545-550, Catasto Terreni: Foglio 72 p.lla 7-9-10-17-18-37-38-39-40-41-42-43-45-46-47-156-157-159-549-576-577-52-580-581-578-579-106-136-143)

✓ Foglio 72, p.lla 545 (ex p.lla 64)

#### TRASCRIZIONI

1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 02/11/2023 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia in data 09/10/2023 Rep. N. [REDACTED]

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

2) **Annotazione n.** [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] dall'ipoteca le unità pig [REDACTED]

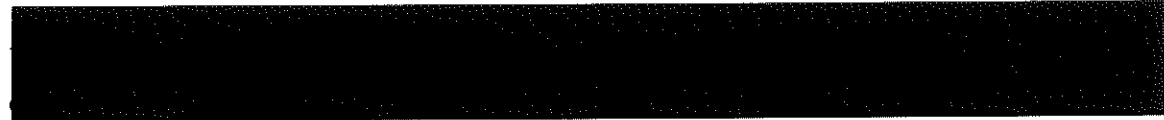
3) **IPOTECA VOLONTARIA** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 10/11/2016 Rep. N. [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione n.** [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] dall'ipoteca le unità pig [REDACTED]

1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED]





Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 1993 per concessione a garanzia di mutuo - Rettifica a ISCRIZIONE del 24/08/1996 - [REDACTED]
- 3) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 1993 - Rettifica a ISCRIZIONE del 15/10/1994 - [REDACTED]
- 4) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 15/10/1994 - Rettifica a ISCRIZIONE del 10/11/1993 - Pubblico ufficiale [REDACTED]
- 5) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 1973 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del 10/11/1993  
NOTA RETTIFICATA
2. Iscrizione n. [REDACTED] del 24/08/1996
3. Annotazione n. [REDACTED] del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)



✓ Foglio 72, p.lla 550 (ex p.lla 15)

*TRASCRIZIONI*

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 05/07/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data 19/06/2024 Rep. N. [REDACTED]

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 10/11/2016 Rep. N. [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] dall'ipoteca le unità pi [REDACTED]
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 20/10/2005 Rep. [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 1993 per concessione a garanzia di mutuo - Rettifica a ISCRIZIONE del 24/08/1996 - Pubblico ufficiale [REDACTED]



- 4) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 1993 - Rettifica a ISCRIZIONE del 15/10/1994 - Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED]
- 5) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 15/10/1994 - Rettifica a ISCRIZIONE del 10/11/1993 - Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED]
- 6) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 1973 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del 10/11/1993

NOTA RETTIFICATA

2. Iscrizione n. [REDACTED] del 24/08/1996

3. Annotazione n. [REDACTED] del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

✓ Foglio 72, p.lla 7

#### TRASCRIZIONI

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data [REDACTED]

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del [REDACTED]



[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] dall'ipoteca le unità pig [REDACTED]
- 2) **Annotazione** n. 1317/12821 del 18/06/2014 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2005 per restrizione dei beni - Pubblico ufficiale [REDACTED]
- 3) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 20/10/2005 Rep. [REDACTED]

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] [REDACTED]
- 5) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED]
- 6) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del 15/10/1994 - Rettifica a **ISCRIZIONE** del 10/11/1993 - Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED]
- 7) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da [REDACTED]



[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del 10/11/1993

NOTA RETTIFICATA

2. Iscrizione n. [REDACTED] del 24/08/1996

3. Annotazione n. [REDACTED] del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

✓ Foglio 72, p.lla 9-10-17

*TRASCRIZIONI*

1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data 08/01/2024 Rep. N. [REDACTED] favore di [REDACTED]

2) **ATTO PER COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO** perpetua a favore di [REDACTED] [REDACTED] spa per il passaggio di condotte fognarie, accesso e transito trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 25/08/2015 - Registro Particolare [REDACTED]

– Fondo servente

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei [REDACTED]



beni per atto del notaio [REDACTED]

dall'ipoteca le unità pig [REDACTED]

- 2) **Annotazione** n. [REDACTED] del 18/06/2014 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2005 per restrizione dei beni - [REDACTED]
- 3) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 20/10/2005 Rep. [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del 1993 per concessione a garanzia di mutuo - Rettifica a **ISCRIZIONE** del 24/08/1996 - Pubblico ufficiale [REDACTED]
- 5) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del 1993 - Rettifica a **ISCRIZIONE** del 15/10/1994 - Pubblico ufficiale [REDACTED];
- 6) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del 15/10/1994 - Rettifica a **ISCRIZIONE** del 10/11/1993 - Pubblico ufficiale [REDACTED]
- 7) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del 10/11/1993





NOTA RETTIFICATA

2. Iscrizione n. [REDACTED] del 24/08/1996

3. Annotazione n. [REDACTED] del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

✓ Foglio 72, p.lla 18-38-41-42-47-52-106-143

*TRASCRIZIONI*

1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data

[REDACTED]

2) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 02/11/2023 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia in data 09/10/2023 Rep. N.

[REDACTED]

3) **ATTO PER COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO perpetua a favore di** [REDACTED] per il passaggio di condotte fognarie, accesso e transito trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 25/08/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro [REDACTED] del 27/07/2015 – Fondo servente

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 10/11/2016 Rep. N. [REDACTED]

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei



beni per atto del notaio [REDACTED]

- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005  
derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 20/10/2005 Rep.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
**IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del  
1993 per concessione a garanzia di mutuo - Rettifica a ISCRIZIONE del 24/08/1996 -  
Pubblico ufficiale [REDACTED]
- 4) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
**IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del  
1993 - Rettifica a ISCRIZIONE del 15/10/1994 - Pubblico ufficiale [REDACTED]  
Repertorio [REDACTED] del 28/09/1973;
- 5) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
**IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del  
15/10/1994 - Rettifica a ISCRIZIONE del 10/11/1993 - Pubblico ufficiale [REDACTED]  
Repertorio [REDACTED] del 28/09/1973;
- 6) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da  
**IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del  
1973 - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/09/1973;

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del 10/11/1993  
\*\*\* NOTA RETTIFICATA
2. Iscrizione n. [REDACTED] del 24/08/1996



3. Annotazione n. [REDACTED] del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

✓ Foglio 72, p.lla 37-39-40-45-46-136

*TRASCRIZIONI*

1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data

2) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 02/11/2023 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia in data 09/10/2023 Rep. N.

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

1) **IPOTECA VOLONTARIA** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 10/11/2016 Rep. N. [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] dall'ipoteca le unità pignorate distinte al fg. [REDACTED]

2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 20/10/2005 Rep.



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del 1993 per concessione a garanzia di mutuo - Rettifica a **ISCRIZIONE** del 24/08/1996 - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/09/1973
- 4) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del 1993 - Rettifica a **ISCRIZIONE** del 15/10/1994 - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/09/1973;
- 5) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** [REDACTED] del 15/10/1994 - Rettifica a **ISCRIZIONE** del 10/11/1993 - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/09/1973;
- 6) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del 1973 - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/09/1973;

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del 10/11/1993  
**NOTA RETTIFICATA**
2. Iscrizione n. [REDACTED] del 24/08/1996
3. Annotazione n. [REDACTED] del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

✓ Foglio 72, p.lla 43

#### TRASCRIZIONI

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data



- [REDACTED]
- 2) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 02/11/2023 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia in data 09/10/2023 Rep. N. [REDACTED]

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] ha escluso dall'ipoteca le unità pignorate distinte al fg. [REDACTED]
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 20/10/2005 Rep. [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)



✓ Foglio 72, p.lla 156-157

*TRASCRIZIONI*

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data

[REDACTED]

- 2) **ATTO PER COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO** perpetua a favore di [REDACTED] per il passaggio di condotte fognarie, accesso e transito trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 25/08/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

[REDACTED]  
27/07/2015 – Fondo servente

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] escluso dall'ipoteca le unità pignorate distinte al fg. [REDACTED];

- 2) **Annotazione** n. [REDACTED] del 18/06/2014 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2005 per restrizione dei beni - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 12/06/2014;

- 3) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 20/10/2005 Rep.

[REDACTED]



[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

✓ Foglio 72, p.lla 159

*TRASCRIZIONI*

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data

[REDACTED]

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] ha escluso dall'ipoteca le unità pignorate distinte al fg. [REDACTED]
- 2) **Annotazione** n. [REDACTED] del 18/06/2014 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2005 per restrizione dei beni - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 12/06/2014;
- 3) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 20/10/2005 Rep.

[REDACTED]





Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

✓ Foglio 72, p.lla 549

*TRASCRIZIONI*

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data



*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del



Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] ha escluso dall'ipoteca le unità pignorate distinte al fg. [REDACTED];
- 2) **Annotazione** n. [REDACTED] del 18/06/2014 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2005 per restrizione dei beni - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 12/06/2014;





- ✓ Foglio 72, p.lla 577 (ex p.lla 51) -581 (ex p.lla 64) -579 (ex p.lla 65)

*TRASCRIZIONI*

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 02/11/2023 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia in data 09/10/2023 Rep. N. [REDACTED]

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] ha escluso dall'ipoteca le unità pignorate distinte al fg. [REDACTED];
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 20/10/2005 Rep. [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** [REDACTED] del 1993 per concessione a garanzia di mutuo - Rettifica a ISCRIZIONE del 24/08/1996 - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/09/1973



- 4) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 1993 - Rettifica a ISCRIZIONE del 15/10/1994 - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/09/1973;
- 5) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 15/10/1994 - Rettifica a ISCRIZIONE del 10/11/1993 - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/09/1973;
- 6) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 1973 - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/09/1973;

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del 10/11/1993

NOTA RETTIFICATA

2. Iscrizione n. [REDACTED] del 24/08/1996

3. Annotazione n. [REDACTED] del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

✓ Foglio 72, p.lla 576 (ex p.lla 51)

#### TRASCRIZIONI

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data 08/01/2024 Rep. N. [REDACTED]

- 2) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 02/11/2023 al n. [REDACTED] emesso da Tribunale di Perugia in data 09/10/2023 Rep. N. [REDACTED] con sede in [REDACTED]



## ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia n. [REDACTED] 9 del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 10/11/2016

[REDACTED] i  
a  
;

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [REDACTED] del 2016 per restrizione dei beni per atto del notaio [REDACTED] ha escluso dall'ipoteca le unità pignorate distinte al fg [REDACTED];

- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 20/10/2005 Rep. N.

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. **Annotazione** n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 3) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del 1993 per concessione a garanzia di mutuo - Rettifica a **ISCRIZIONE** del 24/08/1996 - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/09/1973

- 4) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del 1993 - Rettifica a **ISCRIZIONE** del 15/10/1994 - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/09/1973;

- 5) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [REDACTED] del 15/10/1994 - Rettifica a **ISCRIZIONE** del 10/11/1993 - Pubblico ufficiale [REDACTED]



Repertorio [redacted] del 28/09/1973;

- 6) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [redacted] derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** n. [redacted] del 1973  
- Pubblico ufficiale [redacted] del 28/09/1973;

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [redacted] del 10/11/1993

NOTA RETTIFICATA

2. Iscrizione n. [redacted] del 24/08/1996

3. Annotazione n. [redacted] del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ✓ Foglio 72, p.lla **580** (ex p.lla **64** successivamente p.lla **544**), Foglio 72, p.lla **578** (ex p.lla **65**)

*TRASCRIZIONI*

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 01/02/2024 al n. [redacted] emesso da Tribunale di Perugia con sede in Perugia in data 08/01/2024 Rep. N. [redacted]

[redacted]

- 2) **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 02/11/2023 al n. [redacted] emesso da Tribunale di Perugia in data 09/10/2023 Rep. N. [redacted] con sede in [redacted]

[redacted]

*ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- 1) **IPOTECA VOLONTARIA** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia [redacted] del 14/11/2016 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [redacted] del 10/11/2016

[redacted]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione [redacted] del 10/08/2021 all'ipoteca n. [redacted] del 2016 per restrizione dei beni



per atto del notaio [REDACTED] ha escluso dall'ipoteca le unità pignorate distinte al fg. [REDACTED]

- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] del 29/10/2005 derivante da contratto di mutuo fondario con atto del notaio [REDACTED] del 20/10/2005 Rep. N. [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. [REDACTED] del 10/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 3) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 1993 per concessione a garanzia di mutuo - Rettifica a ISCRIZIONE del 24/08/1996 - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/09/1973

- 4) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 1993 - Rettifica a ISCRIZIONE del 15/10/1994 - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/09/1973;

- 5) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 15/10/1994 - Rettifica a ISCRIZIONE del 10/11/1993 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 28/09/1973;

- 6) **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso la CC.RR.II. al n. [REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO n. [REDACTED] del 1973 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 28/09/1973;

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del 10/11/1993

NOTA RETTIFICATA

2. Iscrizione n. [REDACTED] del 24/08/1996



3. Annotazione n. █████ del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

(Allegato 18: Visure ipocatastali aggiornate LOTTO N.3)

\*\*\*\*\*

A risposta al quesito n. 5 andremo a distinguere:

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

### LOTTO N.1

1) Vincolo di carattere ambientale il quale indica che i terreni distinti al:

- **fg. 59 p.lle 2883-102-2887-100-2657-2654 e fg. 74 p.lle 28-884-885-882-883-869-887-879-880-54-25** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago sono sottoposti **all'art.136 del d.lgs 42/2004;**
- **fg. 59 p.lle 102-2883/p-2887/p e fg. 74 P.lle 54-880-28-881-882/P-885/P-884/P** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago sono sottoposti **all'art.142 del d.lgs 42/2004;**
- **Fg. 59 P.lle 2883-102-2887-100-2657-2654 e Fg. 74 P.lle 28-884-885-882-883-881-880-54** sono sottoposti al vincolo **Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago (carta n. 8 allegata alla l.r. 27/2000) denominato SIC: IT5210018 Lago Trasimeno e ZPS: IT5210070 Lago Trasimeno
- **Fg. 74 e Fg. 59 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago ricadono nell'ambito di tutela **Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015** (carta n. 8 allegata alla l.r. 27/2000)
- **F.59 P. 2883-102-2887-100-2657-2654** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago ricadono nell'ambito di tutela **Aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015** (carta n. 9 allegata alla l.r. 27/2000)

2) Vincoli Di Carattere Urbanistico i quali indicano che i terreni distinti al:

- **F.59 P. 2883/P-2887/P-100/P e F.74 P. 882/P-883/P-25/P-869/P** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle



disposizioni di cui al vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs. n. 285/1992 e al D.P.R. n. 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art.100 della l.r. n. 1/2015;

- **F.59 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica in **classe III e classe IV lungo SR71**
  - **F.74 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica in **classe III**
  - **F.74 e F.59 tutte le particelle** del lotto n.1 oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago non sono subordinati all'approvazione di Piano attuativo;
- 3) Vincolo Di Carattere Idraulico e Idrogeologico il quale indica secondo la strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata che i terreni distinti al:
- **F.74 P. 28-884-885-882-883-881-880-54** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui al vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23)
  - **F.74 e F.59 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui al PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002) e relative disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 918/2003
- 4) Vincoli Derivanti Dal Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale i quali indicano che i terreni distinti al:
- **F.74 e F.59 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica
- 5) Vincoli Derivanti Dalla Normativa Urbanistico – Edilizia i quali indicano che i terreni distinti al:



- **F.74 e F. 59 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui: **al P.R.G. Parte Strutturale approvato con DCC n. 39 del 09/06/2016, al vigente Testo Unico dei Regolamenti approvato con DCC 4/2019 e smi con riferimento alle superfici, altezze e distanze rimanda al r.r. 2/2015, Titolo I, P.R.G Parte Operativa approvato con DCC n. 27 del 09/08/2018 e al P.T.C.P. della Provincia di Perugia vigente relativamente alle prescrizioni aventi carattere di prevalenza sulla pianificazione comunale;**

## LOTTO N.2

- 1) Vincolo di carattere ambientale il quale indica che i terreni distinti al:
  - **fg. 74 p.ile 869-879-25** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago sono sottoposti **all'art.136 del d.lgs 42/2004;**
  - **fg. 74 p.ile 869-879-25** sono sottoposti al vincolo **Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015** (carta n. 8 allegata alla l.r. 27/2000) denominato SIC: IT5210018 Lago Trasimeno e ZPS: IT5210070 Lago Trasimeno
  - **Fg. 74 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago ricadono nell'ambito di tutela **Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015** (carta n. 8 allegata alla l.r. 27/2000)
- 2) Vincoli Di Carattere Urbanistico i quali indicano che i terreni distinti al:
  - **F.74 P. 869/P** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientra nelle disposizioni di cui al **vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs. n. 285/1992 e al D.P.R. n. 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art.100 della l.r. n. 1/2015;**
  - **F.74 tutte le particelle** del lotto n.2 oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago non sono subordinati all'approvazione di Piano attuativo;
- 3) Vincolo Di Carattere Idraulico e Idrogeologico il quale indica secondo la strumentazione





urbanistica comunale sia vigente che adottata che i terreni distinti al:

- **F.74 P. 869-879-25** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui al **vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23)**
- **F.74 P. 869-879-25** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui al PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002) e relative disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 918/2003

4) Vincoli Derivanti Dal Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale i quali indicano che i terreni distinti al:

- **F.74 P. 869-879-25** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui alla **Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP** : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica

5) Vincoli Derivanti Dalla Normativa Urbanistico – Edilizia i quali indicano che i terreni distinti al:

- **F.74 P. 869-879-25** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui: **al P.R.G. Parte Strutturale approvato con DCC n. 39 del 09/06/2016, al vigente Testo Unico dei Regolamenti approvato con DCC 4/2019 e smi con riferimento alle superfici, altezze e distanze rimanda al r.r. 2/2015, Titolo I, P.R.G Parte Operativa approvato con DCC n. 27 del 09/08/2018 e al P.T.C.P. della Provincia di Perugia vigente relativamente alle prescrizioni aventi carattere di prevalenza sulla pianificazione comunale;**

### LOTTO N.3

- 1) ATTO PER COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO perpetua a favore di [REDACTED] spa per il passaggio di condotte fognarie, accesso e transito a carico delle p.lle 156-157-10-9-17-143-18-106-38-41-42-47-52 del foglio 72 trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 25/08/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 27/07/2015 – Fondo servente
- 2) SERVITU' DI PASSAGGIO a favore di [REDACTED]



[REDACTED] per il diritto di passaggio a fondo intercluso (fg.72 p.lle 546-547) attraverso la p.lla 577 del fg.72 di proprietà dell' [REDACTED] s. oggetto di pignoramento che ricade nel LOTTO N.3 come citato all'art.4 dell'atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] del 22/07/2021 acquisita in modo pacifico ed ininterrotto per oltre vent'anni dalla parte venditrice; (*Allegato 9: Atto di costituzione servitù di passaggio*)

3) Vincolo di carattere ambientale il quale indica che i terreni distinti al:

- **fg. 72 p.lle 106/P-578/P-549/P-143/P-18/P-37/P-52/P-46/P-45/P-16/P-17/P-38-136-43-39-550-7-9-10-156-157-159** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago sono sottoposti **all'art.142 del d.lgs 42/2004**;
- **F. 72 P. 550-7-9-10-17-156-157-159-16-14/P-46/P-576/P-18-37-38-39-40-41-42-43-45-106-143** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago sono sottoposti al vincolo **Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015** denominato SIC: IT5210020 Boschi
- **F. 72 P. 106/P-578/P-549/P-143/P-18/P-37/P-52/P-46/P-45/P-16/P-17/P-38/P-136-43-39-550-7-9-10-156-157-159** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago ricadono nell'ambito di tutela **aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015** perimetrare in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale
- **F.72 P. 18/P-143/P-576/P-47/P-40-41-42-52/P-578/P-136/P** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago ricadono nell'ambito di tutela **Fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015**
- **F.72 P. 106/P-578/P-549/P-143/P-18/P-37/P-52/P-46/P-45/P-16/P-17/P-14/P-576-47-580-40-41-42-579-577-545-581** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago ricadono nell'ambito di tutela **aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015** individuate in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale.
- **Fig. 72 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago ricadono nell'ambito di tutela **Zone di elevata diversità**



floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015 (carta n. 8 allegata alla l.r. 27/2000)

4) Vincoli Di Carattere Urbanistico i quali indicano che i terreni distinti al:

- **F.72 tutte le particelle** del lotto n.3 oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago non sono subordinati all'approvazione di Piano attuativo;
- **F. 72 P. 17/P-143/P-106/P-38/P-39/P-40-41/P-42/P-47/P-52/P-157/P** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientra/rientrano nelle disposizioni di cui al vincolo Ferroviario (DPR 753/80 - D.M. 6/7/82e art. 101 l.r. n. 1/2015)
- **F.72 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica in **classe III**

5) Vincolo Di Carattere Idraulico e Idrogeologico il quale indica secondo la strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata che i terreni distinti al:

- **F.72 P. 18-37-38-39-40-41-42-43-45-46-47-576-577-52-580-581-578-579-106-136-143-545-550-7-9-10-17-156-157-159** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui al vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23)
- **F.72 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui al PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002) e relative disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 918/2003

6) Vincoli Derivanti Dal Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale i quali indicano che i terreni distinti al:

- **F.72 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica

7) Vincoli Derivanti Dalla Normativa Urbanistico – Edilizia i quali indicano che i terreni distinti al:



- **F.72 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui: al **P.R.G. Parte Strutturale approvato con DCC n. 39 del 09/06/2016, al vigente Testo Unico dei Regolamenti approvato con DCC 4/2019 e smi con riferimento alle superfici, altezze e distanze rimanda al r.r. 2/2015, Titolo I, P.R.G Parte Operativa approvato con DCC n. 27 del 09/08/2018 e al P.T.C.P. della Provincia di Perugia vigente relativamente alle prescrizioni aventi carattere di prevalenza sulla pianificazione comunale;**

*(Allegato 19: Certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli)*

\*\*\*\*\*

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

Trattasi n.3 ipoteche volontarie, N.2 pignoramenti immobiliari.

### **3.4. Accertamenti Edilizi ed Urbanistici**

#### ***Urbanistici***

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago, l'identificazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione; secondo le prescrizioni del PRG-PS approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 09/06/2016 pubblicata nel B.U.R. n. 33 del 09/08/2016 e PRG-PO approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 09/08/2018 pubblicata nel B.U.R. n. 45 del 18/09/2018; si evince che i terreni di ciascun LOTTO oggetto della presente esecuzione hanno la seguente destinazione urbanistica:

#### **LOTTO N.1**

**1) Terreni distinti al fg. 59 p.lle 2883-102, fg. 74 p.lle 54-880:**

Spazio naturalistico: Zone perilacustri naturali (parte)

Spazio naturalistico: Zone perilacustri agricole (parte)

**2) Terreni distinti al fg. 59 p.lle 2887-2657-100-2654**

Spazio naturalistico: Zone perilacustri agricole (parte)

**3) Terreni distinti al fg. 74 p.lle 28-884-885-882-883-881**

Spazio naturalistico: Zone perilacustri agricole



**LOTTO N.2**

**4) Terreni distinti al fg. 74 p.lle 869-879-25**

Spazio naturalistico: Zone perilacustri agricole

**LOTTO N.3**

**5) Terreni distinti al fg. 72 p.lle 106-578-549**

Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi (parte)

Spazio rurale: Aree agricole (parte)

Spazio rurale: Aree agricole di pregio (parte)

**6) Terreni distinti al fg. 72 p.lle 143-18-37-52-46-45-17**

Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi (parte)

Spazio rurale: Aree agricole (parte)

Spazio rurale: Aree agricole di pregio (parte)

Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)

**7) Terreni distinti al fg. 72 p.lle 576-47-580**

Spazio rurale: Aree agricole

Spazio rurale: Aree agricole di pregio

Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)

**8) Terreni distinti al fg. 72 p.lle 40-41-42-579-577-545-581**

Spazio rurale: Aree agricole

Spazio rurale: Aree agricole di pregio

**9) Terreni distinti al fg. 72 p.lle 38**

Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi

Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)

**10) Terreni distinti al fg. 72 p.lle 136-43-39-550-7-9-10-156-157-159**

Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi



Di seguito si riportano le prescrizioni del PRG Parte Strutturale relative a ciascun ambito territoriale vincolato:

1) Per lo Spazio naturalistico: Zone perilacustri naturali secondo l'art. 59 delle NTA Parte Strutturale del PRG:

- ✓ **comma 1)** L'areale riportato nell'Elab. PS.2 del PRG-PS comprende le parti delle sponde interessate dalla presenza del fragmiteto e da un franco di salvaguardia rispetto alla effettiva consistenza della zona umida e del canneto.
- ✓ **comma 2)** Le azioni di carattere generale sono mirate alla salvaguardia biologica dell'ecosistema lacustre attraverso le seguenti azioni combinate:
  - monitoraggio sullo stato ambientale per gli effetti indotti dalle attività esterne;
  - controllo e la regolamentazione delle attività esercitate direttamente al suo interno;
  - incentivare le attività atte a favorire la crescita ed il ripopolamento della fauna acquatica ed in particolare del fragmiteto.
  - mantenere la vegetazione acquatica ed elofitica dei prati allagati e della rete di drenaggio anche tramite modalità di gestione che tengano conto del periodo di nidificazione dell'avifauna e della riproduzione degli anfibi e di altre specie igrofile;
- ✓ **comma 3)** sono considerati vietati:
  - qualsiasi tipologia di intervento edilizio, fatti salvi i dispositivi e le attrezzature per l'attraversamento del Lago Trasimeno di cui all'art.111;
  - estirpazione della flora acquatica e del fragmiteto a terra, ad eccezione della zona appositamente autorizzata dalla provincia di Perugia;
  - le attività agricole e qualsiasi intervento che comporti modifiche morfologiche o la realizzazione di barriere od opere di recinzione, nella fascia di 5 ml contigua alle aree demaniali prospicienti il lago;
  - lo spandimento al suolo delle acque di vegetazione provenienti dai frantoi oleari e dai reflui zootecnici;
  - l'irrigazione a pioggia;
  - l'utilizzo di diserbanti, fitofarmaci e fertilizzanti chimici di sintesi;
  - l'aratura del terreno per una profondità superiore a 30cm;



- la perforazione al fine di realizzare nuovi pozzi.
- ✓ **comma 5)** per gli edifici e le infrastrutture esistenti, autorizzati e legittimi, sono consentiti i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC.
- ✓ **comma 6)** Sono consentite le opere pubbliche o di rilevante interesse pubblico, purché conformi alle disposizioni contenute nel Piano di Bacino del Fiume Tevere, II stralcio funzionale per il Lago Trasimeno PS2. È consentita la manutenzione e il ripristino con materiali tradizionali dei percorsi esistenti, anche integrandone la rete e garantendone l'uso pubblico, il ripristino e la manutenzione della sentieristica esistente, anche con la realizzazione di piazzole attrezzate per la sosta e garantendone l'uso pubblico. È vietata l'asfaltatura delle strade esistenti e l'impiego, per quanto possibile, nella loro manutenzione delle opere in cemento armato; sono tuttavia ammesse tipologie di manto superficiale atte a evitare il sollevamento di polvere, anche con bitumazioni miscelate con terra e pietrisco locali ma tali da non determinare l'impermeabilizzazione dei suoli o l'utilizzo di materiali che possano esercitare alcun tipo di impatto diretto e indiretto sul suolo e sulle acque superficiali e sotterranee;
- ✓ **comma 7)** Gli interventi sono assoggettati alla disciplina del DPR 357/1997 e alla Direttiva Comunitaria n. 92/43/(Flabitat) e loro ss. mm. e ti..
- 2) Per lo Spazio naturalistico: Zone perilacustri agricole secondo l'art. 60 delle NTA Parte Strutturale del PRG:
- ✓ **comma 1)** La porzione territoriale perimetrale allo specchio lacustre, così come rappresentata nell'elaborato PS.2 del PRG-PS, si presenta delimitata verso ovest dalla S.R. n. 71, con un'alternanza di spazi aperti, civili abitazioni e annessi pertinenziali, aree occupate da campeggi o attività ricettive - turistiche in genere; l'areale così determinato corrisponde all'ambito B del Piano di Bacino del Fiume Tevere-II stralcio funzionale per il Lago Trasimeno-PS2. Tale fascia perimetrale costituisce un filtro territoriale "compensativo" tra le attività residenziali e agricole che si svolgono nel bacino (anche pedecollinare e collinare) e lo specchio d'acqua; rappresenta la parte più sensibile dell'ecosistema Trasimeno.
- ✓ **comma 2)** Le azioni di carattere generale sono volte alla salvaguardia e al mantenimento della risorsa acqua e suolo e nello specifico sono:
- incentivare le pratiche agricole a ridotto impatto ambientale e del tipo biologico;



- riqualificare le aree degradate;
  - incentivare la creazione di fasce di compensazione ambientale costituite da prato perenne e polifita.
- ✓ **comma 3)** sono considerati interventi vietati tra gli altri:
- lo spandimento al suolo delle acque di vegetazione provenienti dai frantoi oleari e dai reflui zootecnici.
  - l'irrigazione a pioggia.
  - l'utilizzo di diserbanti, fitofarmaci e fertilizzanti chimici di sintesi.
  - l'aratura del terreno per una profondità superiore a 30 cm.
  - la perforazione al fine di realizzare nuovi pozzi.
  - la realizzazione di infrastrutture viarie, salvo le modifiche ai tracciati stradali e ferroviari esistenti, le infrastrutture viarie di cui alle lettere e), h), i) e l) del comma 1, art. 5, della LR 46/1997;
  - l'edificazione di tipo industriale e artigianale;
  - gli impianti di trasformazione dei prodotti agricoli;
  - le strutture zootecniche;
  - la nuova edificazione di tipo residenziale e turistico, di tipo produttivo agricolo, fatte salve le opere pertinenziali e gli interventi edilizi sul patrimonio esistente;
  - la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti lungo i tracciati stradali confinanti con l'ambito B del PS2 e la loro realizzazione è prevista al di fuori del perimetro del bacino naturale del lago come delimitato nella tavola n. 11 dello stesso PS2;
  - la realizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante, di cui al D. M. 9 maggio 2001;
  - la realizzazione di impianti per la produzione di energie alternative quali realizzazione a terra di impianti fotovoltaici e del solare termico, impianti eolici, minieolici, centrali a biomasse ed altri impianti omologhi;
  - l'apposizione di cartelli pubblicitari a carattere permanente di ogni tipo e dimensione. E' consentita l'installazione di quelli per la circolazione dei veicoli e dei natanti, di quelli direzionali turistici e commerciali, che comunque dovranno essere dimensionati e localizzati nel rispetto dei caratteri del paesaggio, tutelando le vedute verso lo specchio d'acqua.





- **comma 4)** Sono considerati interventi da incentivare, in quanto operazioni che favoriscono il mantenimento e la salvaguardia dell'ecosistema, in qualità di elementi di connessione primaria o secondaria della REL:
    - la promozione degli interventi volti a favorire le dinamiche evolutive dei caratteri di naturalità del lago e della fascia perilacustre agricola, anche con la possibilità di utilizzare aree per lo stoccaggio dei materiali di dragaggio e l'eventuale loro utilizzo per opere di miglioramento dei terreni, solo a seguito di accertamento sulla qualità dei materiali depositati;
    - la formazione di prati umidi;
    - l'esecuzione delle lavorazioni agricole e la strutturazione e valorizzazione dei canali di scolo in
    - direzione perpendicolare alla sponda del lago;
    - la ricerca e sperimentazione sui temi e aspetti specifici dell'ecosistema lacustre.
  - ✓ **comma 6)** nelle aree di pertinenza degli edifici sono consentite le opere di arredo, nonché la realizzazione di piccole costruzioni per attrezzature, impianti e opere pertinenziali secondo quanto disposto dal RR 2/2015.
  - ✓ **comma 7)** Le pavimentazioni delle corti degli edifici devono essere del tipo permeabile e dovranno essere estese solo al 30% della superficie di pertinenza.
- 3) Per le aree boscate secondo l'**art. 62** delle NTA Parte Strutturale del PRG:
- ✓ **comma 1)** Le aree boscate riportate nell'Elab. PS.2 del PRG-PS, così come definite dall'art. 5 della LR 28/2001 e dall'art. 85 della LR 1/2015, sono considerate come ecosistemi complessi e cioè come formazioni vegetali che comprendono oltre agli alberi (di una o più specie), gli arbusti, la piante erbacee, le crittogame, le foglie morte e gli altri detriti vegetali; le stesse sono vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004, articolo 142, comma 1, lett. g.);
  - ✓ **comma 2)** Sono assimilate al bosco le aree prive di coperture arboree o arbustive a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi nonché le radure di estensione inferiore a 2000 mq. che interrompono la continuità della copertura arborea forestale; nonché i fondi gravati dell'obbligo di rimboschimento.
  - ✓ **comma 3)** Alle aree boscate poste al di fuori degli ambiti individuati come spazio urbano, viene



- associata una fascia esterna di transizione profonda 50m in cui l'attività edilizia è limitata ai soli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto previsto all'art.85 c,4 LR 1/2015;
- ✓ **comma 4)** Per le aree boscate localizzate all'interno o adiacenti gli ambienti individuati come spazio urbano, la fascia di transizione è ridotta a 10m;
  - ✓ **comma 5)** Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole all'art.90 LR 1/2015,
  - ✓ **comma 6)** Sono considerati interventi vietati:
    - il prelievo non regolamentato di biomassa;
    - le nuove infrastrutture ed impianti a rete e puntuali; è consentita la sola esecuzione di opere di rilevante interesse pubblico, dimostrando l'impossibilità di soluzioni diverse ed alternative;
    - le opere e i movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio;
    - l'aratura con totale estirpazione della vegetazione esistente per destinare l'area ad attività di allevamento o pascolo;
    - la circolazione e la sosta dei motoveicoli ed autoveicoli al di fuori della rete viaria;
    - nuovi interventi edilizi.
  - ✓ **comma 7)** Sono considerati interventi da incentivare, in quanto operazioni che favoriscono il mantenimento e la salvaguardia dell'ecosistema, in qualità di elementi di connessione primaria o secondaria della REL:
    - l'apertura e la manutenzione ordinaria e straordinaria di sentieri e mulattiere finalizzati all'esbosco a soma della legna;
    - la realizzazione di sentieri in terra battuta e/o pietrisco naturale, senza ricorrere all'espianto di alberature;
    - la ricostruzione e il reimpianto dei boschi distrutti o danneggiati dagli incendi con essenze autoctone certificate scelte attingendo all'abaco delle essenze vegetali;
    - gli interventi colturali e di manutenzione dei soprassuoli boschivi;
    - la ripulitura delle fasce di bosco lungo le strade
    - la riattivazione della viabilità forestale
    - la costituzione di fasce tagliafuoco;



- l'utilizzazione del suolo per attività collettivo ricreativo-culturali e del tempo libero all'aria aperta e attività sportiva all'aria aperta, volte alla fruizione del bosco;
  - le opere (torri, posti di avvistamento, serbatoi d'acqua, invasi, e relative attrezzature) finalizzate al controllo del territorio e alla prevenzione e all'estinzione degli incendi.
- ✓ **comma 8)** Con riferimento al patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi previsti al comma 4 dell'art.85 della L.R. 1/2015 da realizzare senza danneggiare o ridurre il bosco medesimo;
- ✓ **comma 9)** È consentita l'esecuzione di opere necessarie alla difesa del suolo, alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione delle risorse naturali e antropiche del bosco; utili anche alla conservazione e valorizzazione del patrimonio boschivo, alla cura e allo sviluppo dei cicli biologici di carattere vegetale e animale. Gli interventi dovranno essere eseguiti esclusivamente con tecniche di ingegneria naturalistica.
- ✓ **comma 10)** La destinazione ad area boscata risulta prevalente sulle altre eventuali destinazioni urbanistiche previgenti fino al definitivo accertamento negativo (non presenza di bosco) della Comunità Montana, ai sensi della DGR 1098/2005.... Omissis... La rimozione del vincolo che accerta la non presenza di aree boscate sarà oggetto di variante ai sensi della lettera g) comma 4 art.32 L.R. 1/2015;
- 4) Per le aree agricole secondo l'**art. 128** delle NTA Parte Strutturale del PRG:
- ✓ **comma 1)** Il PRG-PS individua, nell'elaborato PS.2 le aree dello spazio rurale destinate all'uso agricolo, non caratterizzate da tradizionali tipologie colturali, dalla presenza di sistemi irrigui e dalla presenza di elementi di pregio paesaggistico dalla bassa presenza o assenza di elementi di pregio.
- ✓ **comma 2)** In tali aree sono ammesse gli usi e le trasformazioni previste ai commi successivi ed alla successiva Tabella 9;
- ✓ **comma 3)** In tali aree sono ammesse, nel rispetto di quanto disposto dal Titolo IV Capo I Sezione III LR 1/2015 le seguenti utilizzazioni e destinazioni:
- uso produttivo agricolo, residenziale, extralberghiero, artigianale compatibile;
  - in coerenza con le caratteristiche dell'ambiente circostante, e nel rispetto degli standard necessari per le attività esercitate dall'imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione,



conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, nonché le attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, comprese le attività di valorizzazione del territorio rurale e quelle di ricezione ed ospitalità;

- attività ricettive extralberghiere ed agrituristiche con le limitazioni previste dalla normativa vigente in materia.
- ✓ **comma 4)** In tali aree ai sensi di quanto disposto dal Titolo IV Capo I Sezione III LR 1/2015 sono ammessi:
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - la realizzazione di nuovi edifici;
  - la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo agricolo e di impianti produttivi agricoli, ivi compresi quelli per le trasformazioni dei prodotti derivanti dall'attività svolta nel fondo stesso;
  - la realizzazione di serre;
  - la bonifica dei terreni con le modalità di cui alle presenti norme;
  - la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica;
  - la fertirrigazione nel rispetto di quanto previsto dall'art.112 del Dlgs, 152/2006, dalla DGR 1577/2000 e ss.mm.ii. e dalla DGR 1423/2006.
  - **comma 5)** Le aree agricole sono considerate dal PRG-PS Areale vasto, su cui selezionare idonee porzioni di territorio per applicare la modalità attuativa di cui all'art.25.
- 5) Per le aree agricole di pregio secondo l'**art. 129** delle NTA Parte Strutturale del PRG:
- ✓ **comma 1)** Le aree agricole di pregio, anche definite Aree Agricole di particolare interesse agricolo, di cui all'art.92 della L.R. 1/2015, ricomprendono le aree destinate all'attività agricola caratterizzate da specifiche tipologie colturali e dalla presenza di sistemi irrigui e dalla presenza caratterizzante di elementi di pregio;
  - ✓ **comma 2)** Le aree agricole di pregio non possono essere modificate nella loro individuazione e



destinazione salvo quanto previsto all'art.89 comma 2 della LR 1/2015. Sono comunque consentite variazioni della loro individuazione purchè non venga ridotta la superficie complessiva delle aree così individuate salvo per la realizzazione di opere pubbliche e di rilevante interesse pubblico.

- ✓ **comma 3)** In tali aree sono consentiti gli usi e le trasformazioni previste ai commi 3 e 4 dell'art.128 e come specificati alla successiva Tabella 9;
- ✓ **comma 4)** Le aree agricole sono considerate dal PRG-PS Areale vasto, su cui selezionare idonee porzioni di territorio per applicare la modalità attuativa di cui all'art.25.

Di seguito si riporta uno stralcio del PRG PS Tavola PS.02 dove vengono sovrapposti i lotti alla cartografia dei vincoli presenti e una tabella riassuntiva per ciascun lotto della destinazione urbanistica e dei vincoli di ciascuna particella pignorata:



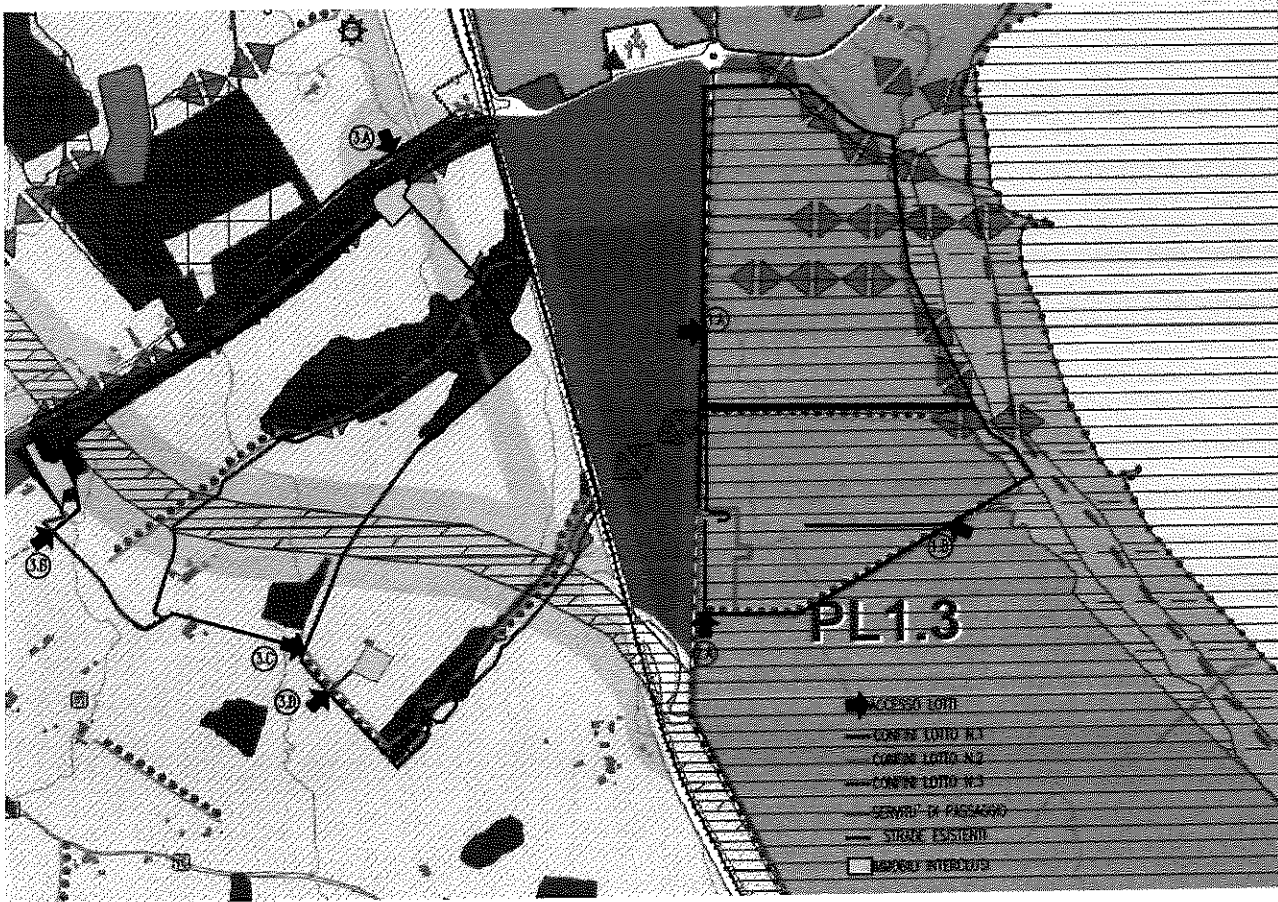


Fig.17: Stralcio della cartografia dei vincoli con indicazione dei lotti 1-2-3.



LOTTO N.1 – TERRENI AGRICOLI

Progr.	Fg.	P.lla	DESTINAZIONE URBANISTICA - PRG PS D.C.C. 39 DEL 09/06/2016 PUBBLICATA SUL B.U.R. N.33 DEL 09/08/2016	VINCOLI
1	59	2883	Zone perilacustri naturali (parte), Zone perilacustri agricole (parte)	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), art.142 D.lgs 42/2004 (parte), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, Aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, Fascia di rispetto stradale (parte), classificazione acustica in classe III e classe IV lungo SR71, PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del P.T.C.P. : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
2	59	102	Zone perilacustri naturali (parte), Zone perilacustri agricole (parte)	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), art.142 D.lgs 42/2004, Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, Aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, classificazione acustica in classe III e classe IV lungo SR71, PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del P.T.C.P. : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
3	59	2654	Zone perilacustri agricole	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, Aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, classificazione acustica in classe III e classe IV lungo SR71, PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del P.T.C.P. : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
4	59	2887	Zone perilacustri agricole	art.142 D.lgs 42/2004 (parte), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, Aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, Fascia di rispetto stradale (parte), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del P.T.C.P. : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
5	74	28	Zone perilacustri agricole	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), art.142 D.lgs 42/2004 (parte), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), classificazione acustica in classe III, PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del P.T.C.P. : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo



6	74	884	Zone perilacustri agricole	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), art.142 D.lgs 42/2004 (parte), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015,vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23),classificazione acustica in classe III, PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica , non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
7	74	885	Zone perilacustri agricole	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), art.142 D.lgs 42/2004 (parte), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015,vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23),classificazione acustica in classe III, PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
8	74	880	Zone perilacustri naturali (parte), Zone perilacustri agricole (parte)	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), art.142 D.lgs 42/2004, Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015,vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23),classificazione acustica in classe III, PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
9	74	54	Zone perilacustri naturali (parte), Zone perilacustri agricole (parte)	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), art.142 D.lgs 42/2004, Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015,vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23),Aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, classificazione acustica in classe III, PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
10	74	882	Zone perilacustri agricole	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), art.142 D.lgs 42/2004 (parte), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015,vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), Fascia di rispetto stradale,classificazione acustica in classe III, PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
11	74	883	Zone perilacustri agricole	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015,vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), Fascia di rispetto stradale (parte), classificazione acustica in classe III, PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo





LOTTO N.1 – ENTI URBANI

Progr.	Fg.	P.lla	DESTINAZIONE URBANISTICA - PRG PS D.C.C. 39 DEL 09/06/2016 PUBBLICATA SUL B.U.R. N.33 DEL 09/08/2016	VINCOLI
1	59	100	Zone perilacustri agricole	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, Aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), Fascia di rispetto stradale (parte), classificazione acustica in classe III e classe IV lungo SR71, PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
2	59	2657	Zone perilacustri agricole	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, Aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, classificazione acustica in classe III e classe IV lungo SR71, PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
3	74	881	Zone perilacustri agricole	art.142 D.lgs 42/2004, Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), classificazione acustica in classe III, PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo



LOTTO N.2 – TERRENI AGRICOLI

Progr.	Fg.	P.lla	DESTINAZIONE URBANISTICA - PRG PS D.C.C. 39 DEL 09/06/2016 PUBBLICATA SUL B.U.R. N.33 DEL 09/08/2016	VINCOLI
1	74	869	Zone perilacustri agricole	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, Fascia di rispetto stradale (parte), Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015 vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCIP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano attuativo

LOTTO N.2 – ENTI URBANI

Progr.	Fg.	P.lla	DESTINAZIONE URBANISTICA - PRG PS D.C.C. 39 DEL 09/06/2016 PUBBLICATA SUL B.U.R. N.33 DEL 09/08/2016	VINCOLI
1	74	25	Zone perilacustri agricole	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCIP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano attuativo
2	74	879	Zone perilacustri agricole	art.136 D.lgs 42/2004 (paesaggistico), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCIP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano attuativo



## LOTTO N.3 – TERRENI AGRICOLI

Progr.	Fg.	P.lla	DESTINAZIONE URBANISTICA - PRG PS D.C.C. 39 DEL 09/06/2016 PUBBLICATA SUL G.U.R. N.33 DEL 09/08/2016	VINCOLI
1	72	7	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi	art.142 D.lgs 42/2004, Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015, Zone di elevata diversità floristica – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del P.T.C.P. : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
2	72	9	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi	art.142 D.lgs 42/2004, Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015, Zone di elevata diversità floristica – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del P.T.C.P. : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
3	72	10	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi	art.142 D.lgs 42/2004, Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015, Zone di elevata diversità floristica – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
5	72	17	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi (parte) Spazio rurale: Aree agricole (parte) Spazio rurale: Aree agricole di pregio (parte) Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)	art.142 D.lgs 42/2004 (parte), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 (parte), aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015 (parte), Zone di elevata diversità floristica – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo Ferroviario (DPR 753/80 - D.M. 6/7/82 art. 101 l.r. n. 1/2015)(parte), vincolo classificazione acustica (classe III), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del P.T.C.P. : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
6	72	18	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi (parte) Spazio rurale: Aree agricole (parte) Spazio rurale: Aree agricole di pregio (parte) Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)	art.142 D.lgs 42/2004 (parte), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 (parte), Fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015 (parte), aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015 (parte), Zone di elevata diversità floristica – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015 (parte), vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del P.T.C.P. : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
7	72	37	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi (parte) Spazio rurale: Aree agricole (parte) Spazio rurale: Aree agricole di pregio (parte) Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)	art.142 D.lgs 42/2004 (parte), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 (parte), aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015 (parte), Zone di elevata diversità floristica – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del P.T.C.P. : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
8	72	38	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)	art.142 D.lgs 42/2004, Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 (parte), Zone di elevata diversità floristica – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo Ferroviario (DPR 753/80 - D.M. 6/7/82 art. 101 l.r. n. 1/2015)(parte), vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del P.T.C.P. : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo



9	72	39	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi	art.142 D.lgs 42/2004 Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo Ferroviario (DPR 753/80 - D.M. 6/7/82e art. 101 l.r. n. 1/2015)(parte), vincolo classificazione acustica (classe II), vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCIP: Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
10	72	40	Spazio rurale: Aree agricole Spazio rurale: Aree agricole di pregio	Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, Fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015, aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo Ferroviario (DPR 753/80 - D.M. 6/7/82e art. 101 l.r. n. 1/2015), vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCIP: Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
11	72	41	Spazio rurale: Aree agricole Spazio rurale: Aree agricole di pregio	Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, Fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015, aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo Ferroviario (DPR 753/80 - D.M. 6/7/82e art. 101 l.r. n. 1/2015)(parte), vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCIP: Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
12	72	42	Spazio rurale: Aree agricole Spazio rurale: Aree agricole di pregio	Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, Fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015, aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo Ferroviario (DPR 753/80 - D.M. 6/7/82e art. 101 l.r. n. 1/2015)(parte), vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCIP: Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
13	72	43	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi	art.142 D.lgs 42/2004 Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCIP: Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
14	72	45	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi (parte) Spazio rurale: Aree agricole (parte) Spazio rurale: Aree agricole di pregio (parte) Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)	art.142 D.lgs 42/2004 (parte), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 (parte), aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015 (parte), Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCIP: Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
15	72	46	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi (parte) Spazio rurale: Aree agricole (parte) Spazio rurale: Aree agricole di pregio (parte) Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)	art.142 D.lgs 42/2004 (parte), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015 (parte), aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 (parte), aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015 (parte), Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCIP: Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica
16	72	47	Spazio rurale: Aree agricole Spazio rurale: Aree agricole di pregio Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)	art.142 D.lgs 42/2004 (parte), Fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015 (parte), aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo Ferroviario (DPR 753/80 - D.M. 6/7/82e art. 101 l.r. n. 1/2015)(parte), vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCIP: Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo



17	72	156	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi	art.142 D.lgs 42/2004, Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
18	72	157	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi	art.142 D.lgs 42/2004, Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo Ferroviario (DPR 753/80 – D.M. 6/7/82 e art. 101 l.r. n. 1/2015) (parte), vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
19	72	159	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi	art.142 D.lgs 42/2004, Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
22	72	549	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi (parte) Spazio rurale: Aree agricole (parte) Spazio rurale: Aree agricole di pregio (parte)	art.142 D.lgs 42/2004 (parte), aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 (parte), aree di particolare Interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015 (parte), Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
23	72	576	Spazio rurale: Aree agricole Spazio rurale: Aree agricole di pregio Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)	Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015 (parte), Fase di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015 (parte), aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
24	72	577	Spazio rurale: Aree agricole Spazio rurale: Aree agricole di pregio	aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo



25	72	52	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi (parte) Spazio rurale: Aree agricole (parte) Spazio rurale: Aree agricole di pregio (parte) Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)	art.142 D.lgs 42/2004 (parte), aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 (parte), Fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015 (parte), aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015 (parte), Zone di elevata diversità floristico-vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo Ferroviario (DPR 753/80 - D.M. 6/7/82e art. 101 l.r. n. 1/2015)(parte), vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
26	72	580	Spazio rurale: Aree agricole Spazio rurale: Aree agricole di pregio Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)	aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP: Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
27	72	581	Spazio rurale: Aree agricole Spazio rurale: Aree agricole di pregio	aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP: Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
28	72	578	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi (parte) Spazio rurale: Aree agricole (parte) Spazio rurale: Aree agricole di pregio (parte)	art.142 D.lgs 42/2004 (parte), aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 (parte), Fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015 (parte), aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015 (parte), Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
29	72	579	Spazio rurale: Aree agricole Spazio rurale: Aree agricole di pregio	aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP: Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
30	72	106	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi (parte) Spazio rurale: Aree agricole (parte) Spazio rurale: Aree agricole di pregio (parte)	art.142 D.lgs 42/2004 (parte), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 (parte), aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015 (parte), Zone di elevata diversità floristica – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo Ferroviario (DPR 753/80 - D.M. 6/7/82e art. 101 l.r. n. 1/2015)(parte), vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP: Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
31	72	136	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi	art.142 D.lgs 42/2004, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015, Fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015 (parte), Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP: Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
32	72	143	Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi (parte) Spazio rurale: Aree agricole (parte) Spazio rurale: Aree agricole di pregio (parte) Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)	art.142 D.lgs 42/2004 (parte), Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015, aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 (parte), Fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015 (parte), aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015 (parte), Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo Ferroviario (DPR 753/80 - D.M. 6/7/82e art. 101 l.r. n. 1/2015)(parte), vincolo classificazione acustica (classe III), vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP: Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo



LOTTO N.3 – ENTI URBANI

Progr.	Fg.	P.lla		VINCOLI
2	72	545	Spazio rurale: Aree agricole Spazio rurale: Aree agricole di pregio	aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo
3	72	550	Spazio naturalistico: Zone bestate – Boschi	art.142 D.lgs 42/2004,Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015,aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015, Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015, vincolo classificazione acustica (classe III), PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002), Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica, non sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo



**LOTTO N.1**

In base alla certificazione di destinazione urbanistica e a quella dei vincoli nei terreni che ricadono nello:

- 1) Spazio naturalistico: Zone perilacustri naturali secondo l'**art. 59** delle NTA Parte Strutturale del PRG **comma 3)** sono vietati qualsiasi tipologia di intervento edilizio, fatti salvi i dispositivi e le attrezzature per l'attraversamento del Lago Trasimeno di cui all'art.111 mentre secondo il **comma 5)** sono consentiti per gli edifici e le infrastrutture esistenti, autorizzati e legittimi, interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

Nel nostro caso gli unici interventi edilizi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, pertanto non esiste cubatura residua.

- 2) Spazio naturalistico: Zone perilacustri agricole secondo l'**art. 60** delle NTA Parte Strutturale del PRG **comma 3)** è vietata la nuova edificazione per qualsiasi destinazione d'uso, fatte salve le opere pertinenziali e gli interventi edilizi sul patrimonio esistente; mentre secondo il **comma 6)** nelle aree di pertinenza degli edifici sono consentite le opere di arredo, nonché la realizzazione di piccole costruzioni per attrezzature, impianti e opere pertinenziali secondo quanto disposto dal RR 2/2015. Secondo l'art.21 del R.R. 2/2015 comma 1 si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:

- a) dalla oggettiva strumentalità;
- b) dalla limitata dimensione;
- c) dalla univoca destinazione d'uso;
- d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97, o da realizzare nelle aree pubbliche indipendentemente dalla presenza di edifici e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
- e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.





Nel nostro caso sentito l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione del Lago non esiste alcuna potenzialità edificatoria residua per ampliamenti, sopraelevazioni o nuove costruzioni perché all'interno delle:

- zone perilacustri naturali di cui all'art. 59 delle N.T.A. del PRG-PS è vietato qualsiasi tipologia di intervento edilizio (comma 3), mentre per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (comma 5);
- zone perilacustri agricole di cui all'art. 60 delle N.T.A. del PRG-PS è vietata la nuova edificazione fatte salve le opere pertinenziali di cui all'art. 21 del R.R. n° 2/2015 alle condizioni ivi stabilite e gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente.

## LOTTO N.2

In base alla certificazione di destinazione urbanistica e a quella dei vincoli i terreni ricadono nello Spazio naturalistico: Zone perilacustri agricole e secondo **l'art. 60** delle NTA Parte Strutturale del PRG **comma 3)** sono vietati la nuova edificazione di tipo residenziale e turistico, di tipo produttivo agricolo, fatte salve le opere pertinenziali e gli interventi edilizi sul patrimonio esistente; mentre secondo il **comma 6)** nelle aree di pertinenza degli edifici sono consentite le opere di arredo, nonché la realizzazione di piccole costruzioni per attrezzature, impianti e opere pertinenziali secondo quanto disposto dal RR 2/2015. Secondo l'art.21 del R.R. 2/2015 comma 1 si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:

- a) dalla oggettiva strumentalità;
- b) dalla limitata dimensione;
- c) dalla univoca destinazione d'uso;
- d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97, o da realizzare nelle aree pubbliche indipendentemente dalla presenza di edifici e fatte salve distanze



superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;

e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

Nel nostro caso sentito l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione del Lago non esiste alcuna potenzialità edificatoria residua per ampliamenti, sopraelevazioni o nuove costruzioni perché all'interno delle zone perilacustri agricole di cui all'art. 60 delle N.T.A. del PRG-PS è vietata la nuova edificazione fatte salve le opere pertinenziali di cui all'art. 21 del R.R. n° 2/2015 alle condizioni ivi stabilite e gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente.

### LOTTO N.3

In base alla certificazione di destinazione urbanistica e a quella dei vincoli nei terreni che ricadono nello:

- ✓ Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi secondo l'art. 62 delle NTA Parte Strutturale del PRG comma 3) alle aree boscate poste al di fuori degli ambiti individuati come spazio urbano, viene associata una fascia esterna di transizione profonda 50m in cui l'attività edilizia è limitata ai soli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto previsto all'art.85 c,4 LR 1/2015, **comma 5)** le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole all'art.90 LR 1/2015, comma 6) sono considerati vietati i nuovi interventi edilizi mentre secondo il **comma 8)** sono consentiti gli interventi previsti al comma 4 dell'art.85 della L.R. 1/2015 da realizzare senza danneggiare o ridurre il bosco medesimo.

Nel nostro caso gli unici interventi edilizi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, pertanto non esiste cubatura residua.

- ✓ Spazio rurale: Aree agricole ed aree agricole di pregio secondo l'art. 128 delle NTA Parte Strutturale del PRG comma 3) in tali aree sono ammesse, nel rispetto di quanto disposto dal Titolo IV Capo I Sezione III LR 1/2015 diverse destinazioni d'uso produttivo agricolo, residenziale, extralberghiero, artigianale compatibile e in base al **comma 4)** in tali aree sono ammessi:
  - il recupero del patrimonio edilizio esistente;



- la realizzazione di nuovi edifici;
- la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo agricolo e di impianti produttivi agricoli, ivi compresi quelli per le trasformazioni dei prodotti derivanti dall'attività svolta nel fondo stesso;
- la realizzazione di serre;
- la bonifica dei terreni con le modalità di cui alle presenti norme;
- la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica;
- la fertirrigazione nel rispetto di quanto previsto dall'art.112 del Dlgs, 152/2006, dalla DGR 1577/2000 e ss.mm.ii. e dalla DGR 1423/2006.

Nel nostro caso sentito l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione del Lago la superficie ricadente in zona agricola del Lotto n. 3 con esclusione delle aree boscate è di circa 40,57 Ha.

Ai sensi dell'art.90 comma 1 e 2 della L.R. 1/2015 l'indice di utilizzazione territoriale per edifici residenziali di nuova costruzione è pari a **2mq/ha** corrispondente a **81,14mq di SUC** mentre per edifici produttivi di nuova costruzione è pari a **40mq/ha** corrispondente a **1622mq di SUC** disponibile ai sensi del comma 4 ossia qualora si svolga attività agricola per una superficie maggiore di 5ha trascurando le aree boscate. Si fa presente che ai sensi del comma 8 dell'art.90 della L.R. 1/2015 *“gli interventi di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della SUC prevista dall'intervento. Il calcolo per la realizzazione degli interventi di cui sopra riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione del relativo indice di utilizzazione territoriale considerando la SUC sia del nuovo edificio che quella di tutti gli edifici dell'impresa agricola”* mentre ai sensi del comma 9 *“l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per la realizzazione di nuovi edifici al servizio dell'impresa agricola è effettuata tenendo anche conto di terreni non contigui. Tale applicazione è ammessa anche per terreni ricadenti in comuni confinanti.”*

Inoltre ai sensi dell'art.91 della L.R. 1/2015 (Interventi relativi agli edifici esistenti):

- comma 6) Per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza ancorché utilizzati per uso



diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti edifici, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un comune confinante.

- comma 7) La ricostruzione in sito diverso di edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza, da parte dell'impresa agricola, è consentita nell'ambito dell'azienda previa presentazione al comune di piano aziendale.
- comma 10) Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati. Gli edifici devono ricadere, anche a seguito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da effettuare con le stesse modalità di cui al comma 6, nelle aree dove sono già presenti edifici di tipo abitativo o ricettivo, misurando la distanza non superiore a cinquanta metri da questi. Il cambiamento di destinazione d'uso è limitato ad una SUC di duecento metri quadrati per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria anche in caso di frazionamento e trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997. Nel caso di proprietà fondiaria avente superficie superiore a cento ettari, gli interventi di cui sopra sono consentiti nel rapporto, non frazionabile, pari a duecento metri quadrati di SUC ogni cento ettari di superficie territoriale, escluse le aree boscate, anche derivante da frazionamento o trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997, considerando eventuali interventi già realizzati alla data di entrata in vigore del presente TU. La superficie di duecento metri quadrati deve comunque costituire un unico edificio.
- comma 11). Negli interventi di cui al comma 10 sono computate le superfici già eventualmente interessate da cambiamento di destinazione d'uso in applicazione della normativa previgente, nonché oggetto di successivo trasferimento o frazionamento di proprietà. Gli ampliamenti



previsti ai commi 1 e 4, ancorché già realizzati o autorizzati in applicazione di normative previgenti, possono essere utilizzati ai fini agrituristici, nonché per le attività delle fattorie didattiche e delle fattorie sociali di cui all'articolo 88, comma 2.

- comma 12). Al fine di favorire l'accorpamento di edifici della stessa proprietà fondiaria, è consentita la ricostruzione in sito diverso con cambio d'uso degli edifici rurali di cui al comma 10, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio di tipo abitativo o ricettivo della stessa proprietà fondiaria purché il trasferimento non superi una distanza di metri lineari mille.
- comma 13). Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e o di cambiamento della destinazione d'uso per gli edifici di cui ai commi 6 e 10, nonché gli interventi di ampliamento di cui al comma 4, sono condizionati a permesso di costruire con atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi all'intervento che può comportare modifica delle previsioni dell'eventuale piano attuativo approvato. Il comune, in caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione in sito diverso, è tenuto ad accertare che la demolizione dell'edificio preesistente avvenga preliminarmente agli interventi di ricostruzione.
- comma 14). Gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso, di cui al comma 10, sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Il vincolo riguarda i terreni necessari e corrispondenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per le nuove costruzioni, di cui all'articolo 90, comma 2, considerando la SUC degli immobili interessati dall'intervento. In carenza di terreno necessario ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono vincolati i terreni agricoli di proprietà del richiedente comunque disponibili nel territorio comunale se aventi superficie superiore a ettari uno.

Premesso tutto ciò e tenuto conto della posizione degli annessi rurali esistenti (P.Ila 550 e P.Ila 545) è possibile soltanto la loro demolizione e ricostruzione nello stesso sito senza cambio di destinazione d'uso e ampliamento.

In particolare dalla mappa catastale e dal sopralluogo effettuato per l'immobile che ricade nella p.Ila 550 è consentito ricostruire un edificio ad uso agricolo di consistenza 86mq mentre per quello che ricade nella p.Ila 545 un edificio ad uso agricolo di 30mq.



***Edilizi***

Lo Scrivente con riferimento ai fabbricati che ricadono nei **LOTTO N. 1-2-3** si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago, accertando i seguenti titoli autorizzativi per ciascun lotto di seguito riportati:

**LOTTO N.1****Fabbricati rurali (Fg.59 P.IIa 100 sub. 2)**

- **Autorizzazione edilizia n. [REDACTED] del 20/08/1990** rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago a favore di [REDACTED] per l'esecuzione di lavori di modifica apertura da finestra a portafinestra nel fabbricato ad uso agricolo con autorizzazione ambientale Delibera n° [REDACTED] del 27/08/1990;

**Capannone (Fg.59 P.IIa 2657)**

- **C.E. n. [REDACTED] del 02/05/1984** rilasciata dal Comune di Castiglione del Lago a favore di [REDACTED] [REDACTED] a per la realizzazione di un capannone ad uso agricolo in elementi prefabbricati in c.a. ad uso stalla bovini;

**Sistemazioni esterne (Fg.59 P.IIa 100-2654-2657-2887)**

- **SCIA N. [REDACTED] del 07/06/2022** presentata da [REDACTED] per l'esecuzione di lavori di demolizione e ricostruzione in altro sedime di colonne per passo carrabile a seguito del passaggio della pista ciclabile;
- **Autorizzazione ANAS – Parere Viabilità- Prot. [REDACTED] del 26/04/2022.**
- **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA [REDACTED]/2021 Prot. [REDACTED] del 01/12/2021** presentata da [REDACTED] per l'esecuzione di lavori per spostamento di passo carrabile a seguito del passaggio della pista ciclabile con spostamento accesso carrabile su SS71 a contatto della pista ciclabile
- **Parere favorevole VINCA** ai sensi del DPR 357/97 e s.m.i., della D.G.R. 1274/2008 s.m.i. emesso da [REDACTED] in data 19/10/2017 Prot. [REDACTED] (*Allegato n.21: Titoli abilitativi fabbricati LOTTO N.1*)

Inoltre per i fabbricati distinti al NCEU al fg.59 p.IIa 100 subb. 2-3 e fg.74 p.IIa 881 del LOTTO N.1 non sono presenti titoli edilizi che attestino l'epoca di costruzione tranne l'autorizzazione del 1990 pertanto sono stati costruiti ante '67. Dato che per questi fabbricati non risultano titoli edilizi si fa



riferimento all'art. 22 del R.R. n.2/2015 secondo il quale si definiscono *“edifici esistenti quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o comunque esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150). Inoltre perché l'edificio possa essere considerato esistente è necessaria la presenza delle opere strutturali, tali da rendere bene individuabile la consistenza dell'edificio stesso. Quando l'edificio non è individuabile nella sua interezza originaria, perché parzialmente diruto, la sua consistenza, in assenza di chiari elementi tipologici e costruttivi è definita da elementi sufficienti a determinare la consistenza edilizia e l'uso dei manufatti, quali:*

- *a) studi e analisi storico-tipologiche supportate anche da documentazioni catastali o archivistiche;*
- *b) documentazione fotografica che dimostri la consistenza originaria dell'edificio;*
- *c) atti pubblici di compravendita;*
- *d) certificazione catastale.*

In base alla tipologia costruttiva e alle informazioni attinte dai documenti visionati ( ortofoto digitale della Regione Umbria volo IGM anni 1954-55, certificazione catastale) si può ritenere che gli immobili sopra indicati sono stati costruiti ante '67. Infatti i fabbricati oggetto di pignoramento risultano visibili osservando l'ortofoto della Regione Umbria effettuata con volo IGM negli anni 1954-55.



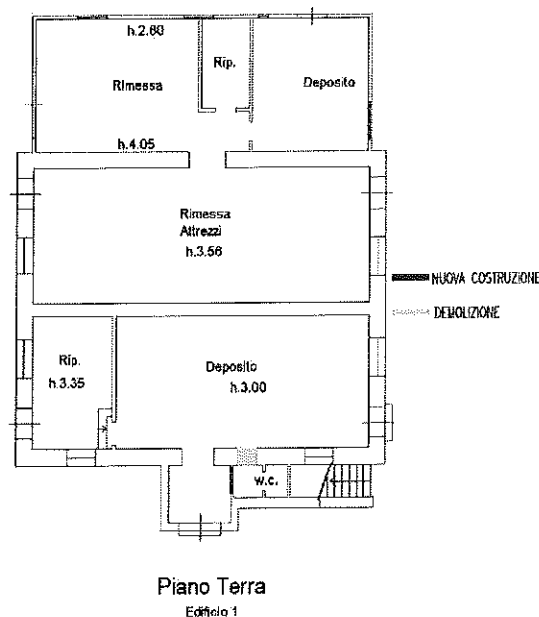
**Fig.18:** Ortofoto digitale della Regione Umbria volo IGM anni 1954-55 con l'indicazione degli immobili pignorati.

Pertanto ai sensi del comma 5 art. 139 bis della L.R. 1/2015 *lo stato legittimo degli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967 e per i quali non era necessario acquisire il titolo abilitativo edilizio, è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

Ai sensi del comma 6 della stessa legge *“Per gli immobili sprovvisti di licenza edificati in data antecedente al 1° settembre 1967 e collocati in aree esterne ai centri abitati e alle zone di espansione previste da eventuali strumenti urbanistici dell'epoca dell'edificazione, la loro legittimità è accertata con riguardo alla documentazione di cui al precedente comma 5”.*

Dunque assunto che lo stato legittimo dei fabbricati privi di titoli edilizi risulta essere ante '67, dal confronto delle planimetrie catastali in atti e quanto rilevato in loco sono state accertate le seguenti difformità edilizie:

- 1) lo spostamento dell'accesso al bagno del sottoscala a piano terra che nello stato di fatto avviene dall'interno e non dalla loggia come indicato nella planimetria catastale.



**Fig.19:** Spostamento accesso bagno del sottoscala a





- 2) la realizzazione di un passo carrabile per accedere alla Villa padronale posto in corrispondenza della p.lla 868 e realizzato privo di titolo abilitativo. (Fig.12)



Fig.20: Passo carrabile per accesso alla villa posto all'interno del LOTTO N.1.

Tali difformità edilizie sentite l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione del Lago risultano sanabili previo rilascio delle autorizzazioni ambientali e di SCIA in sanatoria con pagamento di oneri e sanzioni che ammontano a **1'000 euro** e spese tecniche pari a **1'000 euro** portati in detrazione dal corrispondente valore di mercato.

### LOTTO N.2

Villa padronale (Fg.74 P.lla 25 sub. 3)

- CILA Prot. [REDACTED] del 08/07/2019 Prat. [REDACTED] comunicata al Comune di Castiglione del Lago da parte di [REDACTED] per lo spostamento di tramezzi all'interno dell'abitazione distinta al fg. 74 p.lla 25 sub. 3
- SCIA Prot. [REDACTED] del 14/12/2013 comunicata al Comune di Castiglione del Lago da parte di [REDACTED] per la ristrutturazione, riparazione e ripristino dell'abitazione distinto al fg. 74 p.lla 25 sub. 3 a seguito di calamità naturale
- D.I.A. del 15/05/2002 comunicata al Comune di Castiglione del Lago da parte di [REDACTED] per la costruzione di muri divisorii interni all'abitazione e la realizzazione di servizi igienici all'interno dell'abitazione con relativi impianti, infissi, pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte, ecc. distinto al fg. 74 p.lla 25 sub. 3
- D.I.A. Prot. [REDACTED] del 21/03/2002 comunicata al Comune di Castiglione del Lago da parte di [REDACTED]



██████████ per la costruzione di muretti divisori interni all'abitazione distinta al fg. 74 p.la 25 sub. 3

- **LICENZA DI COSTRUZIONE** n. ██████████ del 04/12/1976 rilasciata dal Comune di Castiglione del Lago a favore di ██████████ per la ristrutturazione e l'ampliamento di un annesso rurale distinto al fg. 74 p.la 25 sub. 2-3 (*Allegato n.22: Titoli abilitativi fabbricati LOTTO N.2*)

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi e quanto rilevato in loco sono state accertate le seguenti difformità edilizie:

- 1) lo spostamento della porta di ingresso alla villa padronale (fg.74 p.la 25 sub.3) posta in corrispondenza del corridoio lato est anziché ad ovest come riportato nella **LICENZA DI COSTRUZIONE** n. ██████████ del 04/12/1976. (*Allegato n.22: Titoli abilitativi fabbricati LOTTO N.2*)

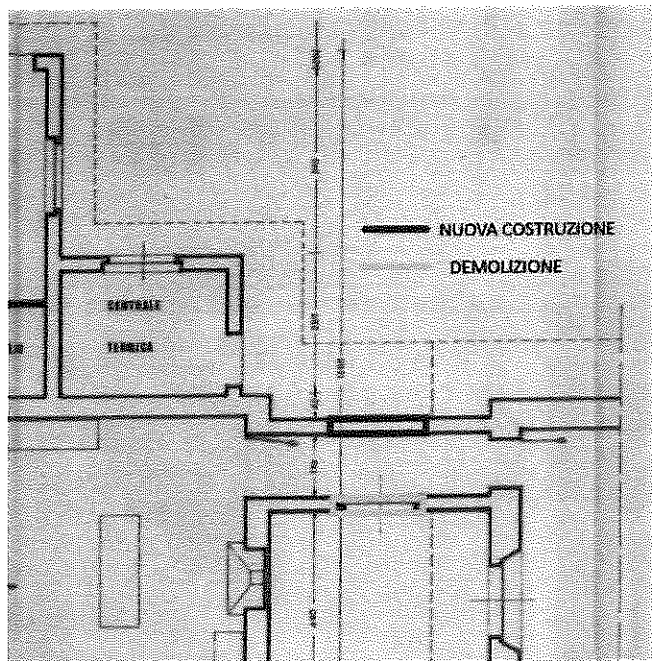


Fig.21: Modifica prospettica villa.

- 2) apertura di una finestra priva di infissi praticata sul prospetto est dell'annesso rurale da ristrutturare costruito in epoca ante '67 posto nella corte della villa non riportata nella planimetria catastale in atti registrata con Prot. ██████████ del 19/08/2019.



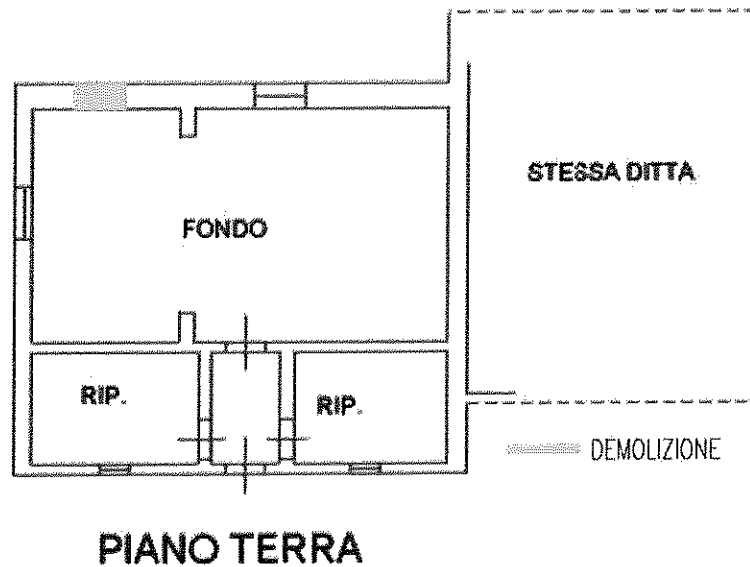


Fig.22: Modifica prospettica annesso rurale sub.3.

Tali difformità edilizie che consistono in modifiche prospettiche a piano terra sentite l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione del Lago risultano sanabili previo accertamento di compatibilità paesaggistica e di SCIA in sanatoria con pagamento di oneri e sanzioni che ammontano a 1'000 euro e spese tecniche pari a 1'000 euro portati in detrazione dal corrispondente valore di mercato.



Garage (Fg.74 P.IIa 25 sub. 4)

In base alla tipologia costruttiva e alle informazioni attinte dai documenti visionati (ortofoto digitale della Regione Umbria volo IGM anni 1954-55, certificazione catastale) si può ritenere che l'edificio è stato costruito come annesso rurale nel periodo ante '67. Infatti il fabbricato oggetto di pignoramento ampliamento dell'annesso esistente risulta visibile osservando l'ortofoto della Regione Umbria effettuata con volo IGM negli anni 1954-55.

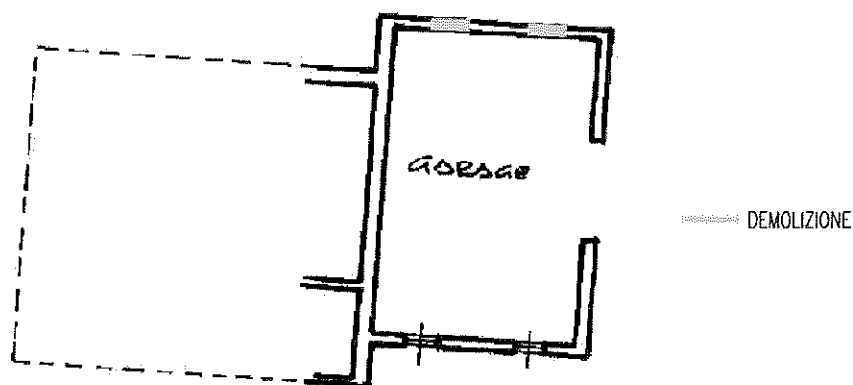


Fig.23: Modifica prospettiva annesso rurale sub.4.

Assunto che lo stato legittimo del fabbricato risulta essere ante '67 dal confronto tra la planimetria catastale in atti Prot. [REDACTED] del 26/09/1989 e quanto rilevato in loco è stata accertata come difformità edilizia la realizzazione di n.2 aperture praticate sul prospetto est del garage.

Tale difformità edilizia che consiste in una modifica prospettiva a piano terra sentito l'Ufficio Tecnico



del comune di Castiglione del Lago è sanabile previo accertamento di compatibilità paesaggistica e di SCIA in sanatoria con pagamento di oneri e sanzioni che ammontano a **1'000 euro** e spese tecniche pari a **1'000 euro** portati in detrazione dal corrispondente valore di mercato.

Piscina (Fg.74 P.IIa 879)

Realizzazione di piscina esterna entroterra priva di titolo abilitativo risalente alla fine degli anni '90 come si evince dall'ortofoto del 1997.



Fig.24: Ortofoto 1997 con individuazione della piscina.



L'intervento di nuova costruzione della piscina utilizzata come pertinenza della villa padronale sentito l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione del Lago non risulta sanabile dal punto di vista edilizio in quanto la normativa vigente da rispettare per la realizzazione di piscine pertinenziali è l'art. 21 del R.R. n° 2/2015 che al comma 1, lett. d) impone "*....la collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94,95, 96 e 97.....*". La distanza dello spigolo della villa più vicino alla piscina è maggiore di quella massima consentita pari a 30m, dunque l'intervento edilizio di nuova costruzione della piscina eseguito in una zona di divieto assoluto all'edificazione non risulta sanabile ed è necessario ripristinare lo stato dei luoghi con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario per un importo pari a **10'000 euro**. Infatti ai sensi dell'art.143 della L.R. 1/2015 comma 9 : *Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali a vincolo di inedificabilità assoluta, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.*

Pertanto sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago la richiesta per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. n° 1/2015 della piscina non può essere soddisfatta perché viene a mancare la conformità urbanistica secondo la normativa vigente. Inoltre l'eventuale istanza di accertamento di conformità è subordinata al preventivo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004, dell'autorizzazione naturalistica (area ricadente all'interno di un sito Natura 2000) e della conformità sismica (VDS) presso il Servizio Sismico Regionale.



**LOTTO N.3**

Annessi agricoli (fg. 72 p.lla 550)

Edificio ante '67

SCIA N. [REDACTED] del 07/07/2015 presentata da [REDACTED] per l'esecuzione di Manutenzione Straordinaria – Rimozione e Smaltimento di Materiale contenente Cemento Amianto sulla copertura dell'annesso rurale composto da parte del sub.4 e dall'edificio che ricade sulla p.lla 550.

Annesso agricolo (fg. 72 p.lle 545)

Edificio ante '67

Nessun titolo edilizio rinvenuto dall'accesso atti.

**3.5. Accertamenti catastali**

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini mediante il sistema telematico SISTER per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, riscontrando che tutto quanto finora descritto è censito alle seguenti unità catastali suddivise per lotto:

**LOTTO N.1**

A) Edifici strumentali connessi ad attività agricola

N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 59, particella n. 100 Sub.2 - Categoria: D10 - Rendita: € 2.200,00 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;

*Intestatari*

[REDACTED]  
Diritto di proprietà per 1/1

*Confinanti*

NORD

Fg.59 p.lla 100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

SUD

Fg.59 p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

EST



Fg.59 p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

OVEST

Fg.59 p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

salvo se altri.

B) Abitazione di tipo economico

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 59, particella n. 100 Sub.3 - Categoria: A3*

*- Classe 2 - Consistenza 7 vani-Superficie catastale totale : 186mq escluse aree scoperte 184mq -*

*Rendita: €. 303,68 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T-1;*

*Intestatari*

[REDACTED] -Diritto di proprietà per 1/1

*Confinanti*

NORD

Fg.59p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

SUD

Fg.59p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

EST

Fg.59p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

OVEST

Fg.59p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

salvo se altri.

C) Corte comune ai sub della p.lla 100

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 59, particella n. 100, sub.4 - - BCNC a tutti*





*i subalterni della p.lla 100 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;*

*Intestatari*

[REDACTED]  
-Diritto di proprietà per 1/1

*Confinanti*

NORD

Fg.59 p.lla 2887,2654

[REDACTED]

SUD

Fg.59 p.lla 2887

[REDACTED]

EST

Fg.59 p.lla 2654, 2657, 2887

[REDACTED]

OVEST

Fg.59 p.lla 2889

[REDACTED]

*D) Capannone ad uso agricolo*

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 59, particella n. 2657 - Categoria: D10 -*

*Rendita: €. 3.264,00 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;*

*Intestatari*

[REDACTED]  
-Diritto di proprietà per 1/1

*Confinanti*

NORD



Fg.59 p.la 2887



SUD

Fg.59 p.la 2887



EST

Fg.59 p.la 100



OVEST

Fg.59 p.la 2887



salvo se altri.

E) Magazzino

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 881 - Categoria: C/2 - Classe 3 - Consistenza 13mq-Superficie catastale totale :17mq - Rendita: €. 20,14 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;*

*Intestatari*



*-Diritto di proprietà per 1/1*

*Confinanti*

NORD

Fosso Buzzone

SUD

Fg.74 p.la 880



EST

Fg.74 p.lla 880

OVEST

Fg.74 p.lla 880

salvo se altri.

F) Terreni agricoli

Progr.	Fg.	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			R.D. (€)	R.A. (€)	INTESTATARIO	DIRITTO DI
						ha	a	ca				
1	59	2883		SEMIN IRRIG	U	6	80	40	650,08	562,24		1/1
2	59	102	AA	SEMIN IRRIG	U	3	15	13	301,09	260,40		1/1
			AB	SEMINATIVO	2	1	41	67	73,17	65,85		
3	59	2654		SEMIN IRRIG	U	0	8	80	8,41	7,27		1/1
4	59	2887		SEMIN IRRIG	U	10	20	16	974,71	842,99		1/1
5	74	28		SEMIN IRRIG	U	0	23	70	22,64	195,58		1/1
6	74	884		SEMINATIVO	3	4	28	84	177,18	188,26		1/1
7	74	885		SEMINATIVO	3	0	67	28	27,80	29,54		1/1
8	74	880		SEMIN IRRIG	U	2	34	63	224,18	193,88		1/1
9	74	54		SEMIN IRRIG	U	0	15	20	14,52	12,56		1/1
10	74	882		SEMIN IRRIG	U	7	33	57	700,89	606,17		1/1
11	74	883		SEMIN IRRIG	U	0	46	90	44,81	38,75		1/1
						33	410	628				
TOTALE SUPERFICIE TERRENI AGRICOLI:						37 ha	16 a	28 ca			371628	mq

(Allegato 3: Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali: LOTTO N.1)

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali dei fabbricati che ricadono nel LOTTO N.1 depositate presso l'Agenzia delle Entrate – UPT con Prot. [REDACTED] del 22/01/2008 e quanto rilevato in loco, alla data del sopralluogo risultano come unica difformità rispetto allo stato di fatto lo spostamento dell'accesso al bagno del sottoscala a piano terra che nello stato di fatto avviene dall'interno e non dalla loggia come indicato nella planimetria catastale dell'unità distinta al fg. 59



p.lla 100 sub.2 registrata con Prot. [REDACTED] del 22/01/2008.

Per sanare tale difformità catastale è necessario presentare previa presentazione di titolo abilitativo al Comune un atto di aggiornamento catastale al CF per variata distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario per un importo di **500 euro** da detrarre al corrispondente valore di mercato.

### LOTTO N.2

#### A) Villa padronale

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 25 Sub.3 - Categoria: A8  
- Classe 3 - Consistenza 28 vani-Superficie catastale totale : 857mq escluse aree scoperte 845mq -  
Rendita: €. 3.542,89 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. 14 Piano T-1;*

*Intestatari*

[REDACTED]

*- -Diritto di proprietà per 1/1*

*Confinanti*

#### NORD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

#### SUD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

#### EST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

#### OVEST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

salvo se altri.

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali dei fabbricati depositate presso l'Agenzia delle Entrate – UPT con Prot. [REDACTED] del 19/08/2019 e quanto rilevato in loco, alla data del



sopralluogo risulta come unica difformità rispetto allo stato di fatto l' apertura di una finestra priva di infissi praticata sul prospetto est dell'annesso rurale da ristrutturare costruito in epoca ante '67 posto nella corte della villa.

Per sanare tale difformità catastale è necessario presentare previa presentazione di titolo abilitativo al Comune un atto di aggiornamento catastale al CF per ristrutturazione con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario per un importo di **500 euro** da detrarre al corrispondente valore di mercato.

B) Garage 1

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 25 – sub.2 Categoria: C/6 – Classe 3 – Consistenza 11mq–Superficie catastale totale :14mq - Rendita: €. 11,36 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. 14 Piano T;*

*Intestatari*



*-Diritto di proprietà per 1/1*

*Confinanti*

NORD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.la 25

SUD

Fg.74 p.la 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.la 25

EST

Fg.74 p.la 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.la 25

OVEST

Fg.74 p.la 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.la 25

salvo se altri.

C) Garage 2

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 25 – sub.4 Categoria: C/6 – Classe 4 – Consistenza 41mq–Superficie catastale totale :49mq - Rendita: €. 50,82 - Indirizzo:*



LOCALITA' CASCINA n. 14 Piano T;

Intestatari

Diritto di proprietà per 1/1

Confinanti

NORD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

SUD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

EST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

OVEST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

salvo se altri.

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali dei fabbricati depositate presso l'Agenzia delle Entrate – UPT con Prot. [REDACTED] del 26/09/1989 e quanto rilevato in loco, alla data del sopralluogo risulta come unica difformità rispetto allo stato di la realizzazione di n.2 aperture praticate sul prospetto est del garage costruito in epoca ante '67.

Per sanare tale difformità catastale è necessario presentare previa presentazione di titolo abilitativo al Comune un atto di aggiornamento catastale al CF per ristrutturazione con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario per un importo di **500 euro** da detrarre al corrispondente valore di mercato.

D) Corte comune ai sub della p.lla 25

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 25, sub.5 - - BCNC a tutti i subalterni della p.lla 25 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;*



*Intestatari*

[REDACTED]

-Diritto di proprietà per 1/1

*Confinanti*

NORD

Fg.74 p.lla 883

[REDACTED]

SUD

Fg.74 p.lla 869

[REDACTED]

EST

Fg.74 p.lla 879,884

[REDACTED]

OVEST

Fg.74 p.lla 858

[REDACTED]

salvo se

altri

E) Piscina con corte esclusiva

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 879 - Categoria: D/6 -*

*Rendita: €. 497,76 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;*

*Intestatari*

[REDACTED]

-Diritto di proprietà per 1/1

*Confinanti*

NORD

Fg.74 p.lla 884

[REDACTED]



SUD

Fg.74 p.lla 879

EST

Fg.74 p.lla 879

OVEST

Fg. 74 P.lla 25

salvo se altri.

Dato che la realizzazione della piscina costituisce abuso edilizio in quanto costruita priva di titolo abilitativo e accatastata come impianto sportivo, dopo aver ripristinato lo stato dei luoghi sarà necessario procedere con un atto di aggiornamento catastale di demolizione totale e costituzione di area urbana dopo aver presentato Tipo Mappale a carico dell'aggiudicatario del LOTTO N.2 che dovrà sostenere costi di regolarizzazione catastale per un importo pari a **1500 euro**.

F) Terreno agricolo

*C.T. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 869- Qualità : Seminativo arborato – R.D.:27,83 – R.A.:27,83*

*Intestatari*

[REDACTED]

*-Diritto di*

*proprietà per 1/1*

*Confinanti*

NORD

Fg. 74 P.lla 25

SUD

Strada interpodereale esistente non riportata in mappa





Fg.74 p.lla 871



Fg.74 p.lla 872



EST

Fg.74 p.lla 884



OVEST

Fg. 74 P.lla 870



salvo se

altri

salvo se altri.

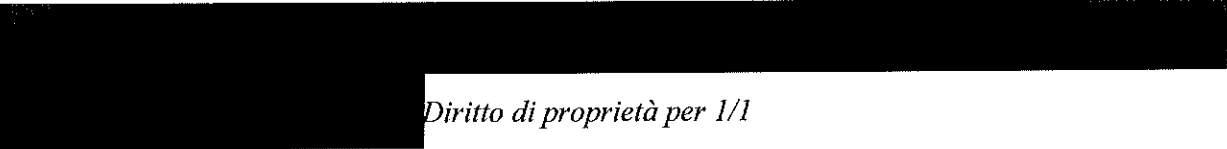
*(Allegato 4: Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali: LOTTO N.2)*

**LOTTO N.3**

A) *RUDERE 1*

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 72 particella n. 550 - Categoria: F/2 -Unità collabente - Indirizzo: LOCALITA' VITELLINO n. SNC Piano T;*

*Intestatari*



*Diritto di proprietà per 1/1*

*Confinanti*

NORD

Fg.72 p.lla 9



SUD

Fg.72 p.lla 18



[REDACTED]

EST

Fg.72 p.lla 16

[REDACTED]

OVEST

Fg.72 p.lla 9,18

[REDACTED]

B) *RUDERE 2*

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 72 particella n. 545 - Categoria: F/2 –Unità collabente - Indirizzo: LOCALITA' VITELLINO n. SNC Piano T;*

*Intestatori*

[REDACTED]

*Diritto di proprietà per 1/1*

*Confinanti*

NORD

Fg.72 p.lla 581

[REDACTED]

SUD

Fg.72 p.lla 547

[REDACTED]

EST

Fg.72 p.lla 581

[REDACTED]

OVEST

Fg.72 p.lla 581

[REDACTED]

salvo se altri



(Allegato 5: Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali: LOTTO N.3)

G) Terreni agricoli

Progr.	Fg.	P./I/a	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			R.D. (€)	R.A. (€)	INTESTATARIO	DIRITTO DI PROPRIETA'	
						ha	a	ca					
1	72	7		QUERCETO	U	0	27	70	4,29	0,57		1/1	
2	72	9		QUERCETO	U	2	52	80	39,17	5,22		1/1	
3	72	10		QUERCETO	U	0	53	74	8,33	1,11		1/1	
4	72	17		QUERCETO	U	0	30	40	4,71	0,63		1/1	
5	72	18		SEMINATIVO	4	18	6	90	559,91	699,89		1/1	
6	72	37		QUERCETO	U	3	63	30	56,29	7,51		1/1	
7	72	38		PASCOLO ARBORATO	1	1	62	10	20,93	10,88		1/1	
8	72	39		PASCOLO ARBORATO	1	0	3	70	0,48	0,25		1/1	
9	72	40		PASCOLO ARBORATO	1	0	4	30	0,56	0,29		1/1	
10	72	41	AA	SEMINATIVO	4	0	37	0	11,47	14,33		1/1	
			AB	QUERCETO	U	0	15	0	2,32	0,31			
11	72	42	AA	SEMINATIVO	4	0	9	0	2,79	3,49		1/1	
			AB	QUERCETO	U	0	3	30	0,51	0,07			
12	72	43		PASCOLO ARBORATO	1	0	7	20	0,93	0,48		1/1	
13	72	45		PASCOLO CESPUGLIATO	1	0	57	50	2,97	2,38		1/1	
14	72	46		SEMIN ARBORATO	1	1	15	60	77,61	59,70		1/1	
15	72	47		SEMINATIVO	4	1	14	80	35,57	44,47		1/1	
16	72	156		QUERCETO	U	0	1	55	0,24	0,83		1/1	
17	72	157		QUERCETO	U	0	7	90	1,22	0,16		1/1	
18	72	159		QUERCETO	U	0	1	10	0,17	0,02		1/1	
19	72	549		QUERCETO	U	2	15	5	33,32	4,44		1/1	
20	72	576		SEMIN IRRIG	U	11	5	65	1056,39	913,63		1/1	
21	72	577		SEMIN IRRIG	U	0	62	65	59,86	51,77		1/1	
22	72	52		SEMINATIVO	4	4	20	80	130,40	162,99		1/1	
23	72	580		SEMIN IRRIG	U	0	75	55	75,00	55,00		1/1	
24	72	581		SEMIN IRRIG	U	0	16	35	15,62	13,51		1/1	
25	72	578		SEMINATIVO	4	2	66	40	82,55	103,19		1/1	
26	72	579		SEMINATIVO	4	0	33	10	10,26	12,82		1/1	
27	72	106	AA	SEMINATIVO	4	0	20	0	6,20	7,75		1/1	
			AB	BOSCO ALTO	2	0	19	20	2,97	0,50			
28	72	136	AA	SEMINATIVO IRRIGUO	U	0	3	0	2,87	2,48		1/1	
			AB	SEMINATIVO	4	0	5	90	1,83	2,29			
29	72	143	AA	SEMINATIVO	4	2	66	48	82,58	103,22		1/1	
			AB	AREA RURALE	0	0	35	52					
						47	906	1454					
TOTALE SUPERFICIE TERRENI AGRICOLI						56	ha	20	a	54	ca	562054	m <sup>2</sup>



Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali dei fabbricati che ricadono nel LOTTO N.3 depositate presso l'Agenzia delle Entrate – UPT e quanto rilevato in loco alla data del sopralluogo le difformità riscontrate sono:

- 1) Mancanza agli atti dell'elaborato planimetrico dell'unità distinta al fg. 72 p.lla 545 accatastata come unità collabente Pratica n. [REDACTED] del 17/01/2008 che risulta obbligatorio in caso di costituzione o variazione di unità in una delle categorie del gruppo F;
- 2) Mancanza agli atti dell'elaborato planimetrico dell'unità distinta al fg. 72 p.lla 550 accatastata come unità collabente Pratica n. [REDACTED] del 21/01/2008 che risulta obbligatorio in caso di costituzione o variazione di unità in una delle categorie del gruppo F;

Per sanare le irregolarità catastali sarà necessario presentare DOCFA per inserire l'elaborato planimetrico delle due unità collabenti con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario del LOTTO N.3 per un importo pari a **500 euro**.

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

### 3) VALUTAZIONE

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire alla data odierna ai beni immobili di ciascun LOTTO (LOTTO N.1, LOTTO N.2 e LOTTO N.3) oggetto della presente procedura di esecuzione.

Il sottoscritto CTU premette che il compendio immobiliare oggetto di stima costituisce un patrimonio immobiliare caratterizzato da notevole complessità strutturale e funzionale (terreni e fabbricati). Tale caratteristica, unitamente alle peculiarità del contesto valutativo nel quale gli stessi beni si inseriscono, hanno determinato la scelta di un percorso metodologico che secondo la dottrina dell'estimo contempli l'espressione del cosiddetto "giudizio di stima". In particolare, considerando le informazioni a disposizione dello Scrivente CTU, nonché le specificità del caso, sono stati utilizzati diversi metodi di stima del più probabile valore di mercato a seconda della tipologia e caratteristiche degli immobili e del mercato. Nel dettaglio la stima dei terreni agricoli dei LOTTI N.1-3 e degli immobili del LOTTO N.2 è stata condotta a valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, la stima dei fabbricati rurali con annessi del LOTTO N.1 è stata condotta con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato ed infine per gli edifici del LOTTO N.3 è stato scelto il metodo



del valore di trasformazione.

Di seguito si riporta la valutazione dei beni di ciascun lotto.

## LOTTO N.1

### **FABBRICATI**

La casa colonica e i fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola per i rapporti di complementarietà con i terreni agricoli adiacenti sono tra di loro legati e normalmente sono insieme oggetto di scambio. La stima dei fabbricati costituisce pertanto elemento di aggiunta al valore ordinario dei fondi rustici anche perché essi ricadono in zona perilacustre agricola non suscettibili di un uso diverso da quello esistente e pertanto si prestano ad un uso aziendale previo intervento di manutenzione straordinaria.

Di conseguenza per le caratteristiche degli immobili (edifici strumentali, abitazione rurale e capannone) e tenuto conto che dall'indagine di mercato non si sono rilevati un congruo numero di dati (prezzi/offerte/valori) recenti relativi ad immobili simili, abbiamo "tradotto" tale comportamento operativo col criterio del costo di ricostruzione, o costo "deprezzato", ossia il più probabile valore del complesso rurale edificato sarà dato dalla somma del più probabile valore dell'area considerata agricola e il più probabile costo di costruzione deprezzato dei fabbricati in modo tale che al valore nuovo sarà detratto un importo per tener conto della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione rispetto alle condizioni medie di edifici simili.

Tale metodo che si applica a causa della carenza sul mercato di beni analoghi a quelli in esame nonché alla mancanza di riferimenti reddituali ha consentito di determinare il più probabile valore di costruzione del complesso rurale (costo che un imprenditore dovrebbe sostenere per costruire un immobile di utilità equivalente a quella del bene oggetto di stima, tenuto conto anche della qualità dei materiali impiegati e del livello di rifinitura degli immobili, dello stato di manutenzione ed efficienza delle strutture, della vetustà delle strutture e della obsolescenza tecnologica e funzionale di sistemi, impianti e apparecchiature annesse al bene in esame) secondo una procedura comparativa sulla base della quale si assume come parametro fondamentale il prezzo medio di costruzione distinto per tipologie costruttive-funzionali relativo ad immobili rurali analoghi a quelli oggetto di pignoramento. Il metodo del costo di ricostruzione deprezzato si fonda sul principio in base al quale



nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio al netto di un eventuale deprezzamento.

Le fasi di applicazione del procedimento di stima hanno riguardato:

- La definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
- Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo di ciascun fabbricato con procedimento comparativo definito come somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo. Il costo medio di costruzione di ciascuna componente costituente gli edifici e le sistemazioni esterne (opere edili e impianti) è stato determinato per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quelle in valutazione attingendo informazioni da imprenditori edili e pubblicazioni di settore. Inoltre lo Scrivente nella determinazione del prezzo unitario medio di costruzione degli edifici diversi per caratteristiche funzionali (magazzini, stalle a piano terra, silos, ricoveri per animali, rimessaggio attrezzi e abitazione a piano primo) presenti all'interno del complesso ha assunto come riferimento i prezzi pubblicati dal prontuario di massima per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare Categorie "D" ed "E" della provincia di Perugia – anno 2021 e riviste specializzate di settore come "Prezzi Tipologie Edilizie anno 2019" edito a cura della DEI. Tale costo è stato assunto come ausilio nell'individuazione dei diversi prezzi medi di costruzione a nuovo utilizzati per determinare il valore degli edifici in base al loro grado di finiture. Si precisa che i valori unitari utilizzati sono relativi al solo costo tecnico di costruzione e non sono comprensivi degli oneri indiretti (spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, profitto normale del promotore) che sono stati calcolati per via empirica su base percentuale;
- Determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
- Determinazione dell'utile del promotore;
- calcolo del deprezzamento che costituisce la perdita di valore di un immobile per obsolescenza tecnologica e funzionale di ciascuna componente immobiliare (strutture, impianti e finiture).



- Determinazione del valore di ricostruzione deprezzato.

Attraverso tale metodo di stima si sono potuti determinare per ciascuna unità immobiliare del LOTTO

N.1 i seguenti prezzi medi unitari e successivi totali:

UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	P.LLA	SUB	TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	PREZZO PARZIALE (€)
A.1	59	100	2	EDIFICIO 1 - MAGAZZINI A PT (D/10)	268,74	245,00	€ 65.841,30
A.2	59	100	2	EDIFICIO 2 - RIMESSA ATTREZZI (D/10)	58,43	245,00	€ 14.315,35
A.3	59	100	2	EDIFICIO 3 - RICOVERO ANIMALI (D/10)	99,96	245,00	€ 24.490,20
A.4	59	100	2	EDIFICIO 4 - SILOS (D/10)	21,16	245,00	€ 5.184,20
					448,29		€ 109.831,05
<b>A) TOTALE VALORE IMMOBILE SUB.2</b>							<b>€ 109.831,05</b>
UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	P.LLA	SUB	TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	PREZZO PARZIALE (€)
B	59	100	3	ABITAZIONE A PIANO PRIMO	200,13	515,00	€ 103.066,95
<b>B) TOTALE VALORE IMMOBILE SUB.3</b>							<b>€ 103.066,95</b>
UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	P.LLA	SUB	TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	PREZZO PARZIALE (€)
C	59	100	5	CORTE COMUNE	2479,71	7,00	€ 17.357,97
<b>C) TOTALE VALORE IMMOBILE SUB.5 (EX SUB.1)</b>							<b>€ 17.357,97</b>
UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	P.LLA	SUB	TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	PREZZO PARZIALE (€)
D	59	2657		CAPANNONE	640,00	213,00	€ 136.320,00
<b>DETRAZIONI</b>							
RIMOZIONE E SMALTIMENTO MANTO DI COPERTURA IN CEMENTO AMIANTO							€ 10.000,00
<b>D) TOTALE VALORE IMMOBILE P.LLA 2657</b>							<b>€ 126.320,00</b>
UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	P.LLA	SUB	TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	PREZZO PARZIALE (€)
E	74	881		MAGAZZINO	17,00	191,00	€ 3.247,00
<b>E) TOTALE VALORE IMMOBILE P.LLA 881</b>							<b>€ 3.247,00</b>
<b>A) EDIFICI RURALI (D/10)</b>							<b>€ 109.831,05</b>
<b>B) ABITAZIONE A PIANO PRIMO</b>							<b>€ 103.066,95</b>
<b>C) CORTE COMUNE</b>							<b>€ 17.357,97</b>
<b>D) CAPANNONE</b>							<b>€ 126.320,00</b>
<b>E) MAGAZZINO</b>							<b>€ 3.247,00</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO FABBRICATI</b>							<b>€ 359.822,97</b>



Per alcuni immobili nella stima si è tenuto conto delle seguenti:

### **AGGIUNTE**

Nessuna

### **DETRAZIONI**

Costi per la rimozione e lo smaltimento del manto di copertura in cemento amianto del capannone

### **TERRENI AGRICOLI**

Il metodo di stima adottato per calcolare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli è stato quello sintetico-comparativo.

Nella stima dei terreni secondo il criterio del valore di mercato lo Scrivente ha determinato la quotazione che ciascun fondo con destinazione colturale diversa potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento al momento in cui viene effettuata la stima.

Elemento essenziale per poter applicare questo metodo è la conoscenza del mercato cioè occorre che si verifichino le seguenti condizioni:

- 1) presenza di fondi simili di recente oggetto di compravendita;
- 2) conoscenza per questi fondi simili di prezzi di vendita recenti.

Nel nostro caso il mercato di riferimento è quello di Castiglione del Lago e, in via subordinata, dei limitrofi comuni del Lago Trasimeno per beni privi di vincoli di affitto, comodato, servitù od altre limitazioni del possesso.

Dato che non esistono fondi uguali ma fondi simili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima (ubicazione, destinazione produttiva, terreno, miglioramenti fondiari, ecc.), lo Scrivente ha espresso un giudizio di stima imparziale sulla base delle sue conoscenze tecnico-economiche.

Pertanto è stato determinato un prezzo unitario basato sulla comparazione diretta tra il fondo da stimare e i fondi simili presi per confronto utilizzando come parametro comune la superficie espressa in ettari, eventualmente corretto nel caso che il fondo manifestasse differenze (comodi positivi o negativi), rispetto ai fondi presi per confronto, che non possono essere considerate in altro modo, cioè apportando aggiunte o detrazioni al valore ordinario. Inoltre sono stati utilizzati valori di





compravendita derivanti dall'acquisizione di informazioni di studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite:

1. dai Valori Agricoli Medi pubblicati sul Supplemento ordinario n.4 al B.U.R. – Serie Generale- n.5 del 01/02/2023 della Regione Umbria prendendo in esame sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la variazione di redditività pari a circa il 20% tra una classe catastale e la successiva;
2. Dal Listino trimestrale dei prezzi degli immobili edito dalla Camera di Commercio di Perugia riferite al IV trimestre 2023;
3. dalle pubblicazioni del settore immobiliare che si riferiscono ad aree di mercato identificate per zona, destinazione e tipologia.

Attraverso tale metodo di stima si sono potuti determinare per i fondi rustici i seguenti prezzi medi unitari e successivi totali:

Progr.	Fg.	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie				Prezzo unitario	Prezzo totale
						ha	a	ca	ha	€/ha	€
1	59	2883		SEMIN IRRIG	U	6	80	40	6,804	25.000,00 €	170.100,00 €
2	59	102	AA	SEMIN IRRIG	U	3	15	13	3,1513	25.000,00 €	78.782,50 €
			AB	SEMINATIVO	2	1	41	67	1,4167	18.000,00 €	25.500,60 €
3	59	2654		SEMIN IRRIG	U	0	8	80	0,088	25.000,00 €	2.200,00 €
4	59	2887		SEMIN IRRIG	U	10	20	16	10,2016	25.000,00 €	255.040,00 €
5	74	28		SEMIN IRRIG	U	0	23	70	0,237	25.000,00 €	5.925,00 €
6	74	884		SEMINATIVO	3	4	28	84	4,2884	14.400,00 €	61.752,96 €
7	74	885		SEMINATIVO	3	0	67	28	0,6728	14.400,00 €	9.688,32 €
8	74	880		SEMIN IRRIG	U	2	34	63	2,3463	25.000,00 €	58.657,50 €
9	74	54		SEMIN IRRIG	U	0	15	20	0,152	25.000,00 €	3.800,00 €
10	74	882		SEMIN IRRIG	U	7	33	57	7,3357	25.000,00 €	183.392,50 €
11	74	883		SEMIN IRRIG	U	0	46	90	0,469	25.000,00 €	11.725,00 €
						33	410	628	37,1628		866.564,38 €
<b>VALORE DI MERCATO TERRENI AGRICOLI</b>											
<b>866.564,38 €</b>											

### VALUTAZIONE LOTTO N.1

Dalla disaggregazione degli elementi costitutivi del lotto e dalla individuazione dei valori medi di ognuno di essi si è ottenuto il valore da porre a base d'asta del LOTTO 1, descritto nella tabella seguente:



IDENTIFICATIVO CATASTALE			USO	SUPERFICIE LORDA	UNITA' DI MISURA	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO
Foglio	Particella	Sub					
59	100	2	EDIFICI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA	448,29	mq	245,00	109.831,05 €
59	100	3	ABITAZIONE A PIANO PRIMO	200,13	mq	515,00	103.066,95 €
59	100	5 (ex sub.4)	CORTE COMUNE	2479,71	mq	7,00	17.357,97 €
59	2657		CAPANNONE CON CORTE ESCLUSIVA	640,00	mq	197,38	126.320,00 €
74	881		MAGAZZINO (EX LOCALE POMPE)	17,00	mq	191,00	3.247,00 €
74			TERRENI AGRICOLI	37,1628	ha	23318,06	866.564,38 €
<b>TOTALE</b>							<b>1.226.387,35 €</b>
<b>DETRAZIONI</b>							
Sanzioni a titolo di oblazione e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-ambientale del passo carrabile							1.000,00 €
Sanzioni a titolo di oblazione e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-ambientale della difformità edilizia relativa all'unità distinta al fg.59 p.la 100 sub.2							1.000,00 €
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale dell'unità distinta al fg.59 p.la 100 sub.2							500,00 €
Spese insolite relativi a crediti maturati e non pagati per concessione idrica nei confronti di [REDACTED]							49,33 €
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>							<b>2.549,33 €</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO N.1</b>							<b>1.223.838,02 €</b>
A detrarre riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi su €.						1.223.838,02 €	61.191,90 €
<b>TOTALE</b>							<b>1.162.646,12 €</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>							<b>0,88 €</b>
<b>PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.1</b>							<b>1.162.647,00 €</b>

Nella valutazione del LOTTO N.1 sono state considerate le seguenti:

#### DETRAZIONI

- Sanzioni a titolo di oblazione e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-ambientale relative al passo carrabile.
- Sanzioni a titolo di oblazione e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-ambientale della difformità edilizia relativa all'unità distinta al fg.59 p.la 100 sub.2
- Spese tecniche per la regolarizzazione catastale dell'unità distinta al fg.59 p.la 100 sub.2
- Spese insolite relativi a crediti maturati e non pagati per concessione idrica nei confronti di [REDACTED]

#### LOTTO N.2

Nella determinazione del più probabile valore di mercato della villa padronale con annessi, della piscina e del terreno agricolo, lo Scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di Stima Sintetico-Comparativo, cioè ricercare il valore venale di ciascun componente il LOTTO N.2 sulla base di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite d'immobili simili.

Le fasi principali seguite nell'applicazione del metodo sono state:



- Descrizione analitica di ciascun componente costituente il LOTTO N.2 e calcolo delle consistenze commerciali. Per il computo della superficie commerciale degli edifici sono stati considerati i seguenti criteri:
  - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (SEL);
  - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
  - le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte sottotetto, box, ecc.);
  - negli edifici monofamiliari il vano scala è considerato superficie commerciale di vendita.

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Commerciale dei fabbricati è stato effettuato con riferimento ai seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili dei fabbricati;
- 100% delle superfici delle pareti perimetrali e di quelle divisorie sino ad uno spessore massimo di 50 cm dei fabbricati.

Per il computo delle *superfici scoperte*, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 30% terrazze al livello dell'alloggio;
- 30% balconi con vista;
- 50% depositi, garage, magazzini autonomi e indipendenti
- 35% porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale;
- 15% giardini e parchi di case indipendenti (ville e villini) se con alberi ad alto fusto; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Per gli edifici e le costruzioni il parametro di riferimento è quello della superficie in mq mentre per il terreno agricolo è quello della superficie in ettari.

- Analisi per l'identificazione del segmento di mercato: l'analisi di mercato si è orientata verso le componenti del lotto in esame, ricercando per ognuna di esse (Villa padronale, garage, corte comune, piscina, terreno agricolo) i prezzi pagati in tempi recenti per beni ad esse simili;
- Rilevazione di compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato: Il mercato di riferimento è stato quello di Castiglione del Lago e, in via subordinata, dei limitrofi



comuni del Lago Trasimeno per beni privi di vincoli di affitto, comodato, servitù od altre limitazioni del possesso.

- Rilevazione delle quotazioni di mercato: lo Scrivente di ausilio alla stima ha analizzato quotazioni immobiliari fornite dal:
  - Listino trimestrale dei prezzi degli immobili edito dalla Camera di Commercio di Perugia riferite al II trimestre 2024 ed al comune di Castiglione del Lago:

<b>CASTIGLIONE DEL LAGO e comprensorio</b>		<b>Nuovo</b>		<b>Ristrutturato</b>		<b>Abitabile</b>		<b>Da ristrutturare</b>	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
<b>ABITAZIONI</b>	Centro storico	-	-	<b>1.200</b>	<b>1.500</b>	<b>700</b>	<b>1.200</b>	<b>500</b>	<b>800</b>
	Semiperiferia	<b>1.300</b>	<b>2.200</b>	<b>900</b>	<b>1.200</b>	<b>600</b>	<b>900</b>	<b>350</b>	<b>600</b>
	Periferia	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona agricola	-	-	<b>1.100</b>	<b>1.600</b>	<b>550</b>	<b>900</b>	<b>400</b>	<b>700</b>
		min/mq €				max/mq €			
<b>NEGOZI</b>	Centro storico	<b>900</b>				<b>1.500</b>			
	Semiperiferia	<b>900</b>				<b>1.250</b>			
	Periferia	-				-			
<b>UFFICI</b>	Centro storico	<b>800</b>				<b>1.300</b>			
	Semiperiferia	<b>750</b>				<b>1.100</b>			
	Periferia	-				-			
<b>CAPANNOI</b>	Artigianale	<b>Nuovo</b>		<b>Agibile</b>		<b>Da ristrutturare</b>			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	<b>350</b>	<b>450</b>	<b>200</b>	<b>300</b>	-	-		
		min €				max €			
<b>TERRENI EDIFICABILI</b>		<b>25/m<sup>3</sup></b>				<b>60/m<sup>3</sup></b>			
<b>TERRENI AGRICOLI</b>		<b>2.000/Ha</b>				<b>20.000/Ha</b>			



- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) riferite al I semestre 2023

**Agenzia  
Entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PERUGIA

Comune: CASTIGLIONE DEL LAGO

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONI

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

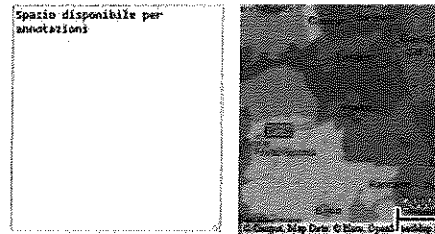
Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Ceterolo di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodoro, Preci, San'Anatolia di Narce, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq 1 mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1050	L	2,7	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	900	L	2,3	3	L
Box	Normale	295	425	L	1	1,4	L
Ville e Villini	Normale	850	1150	L	2,9	3,8	L

Stampa

Legenda



- dai Valori Agricoli Medi pubblicati sul Supplemento ordinario n.4 al B.U.R. – Serie Generale-n.5 del 01/02/2023 della Regione Umbria per quanto riguarda la stima del terreno agricolo
- da pubblicazioni del settore immobiliare che si riferiscono ad aree di mercato identificate per zona, destinazione e tipologia.
- I prezzi medi unitari di ciascun immobile costituente il compendio immobiliare sono stati rilevati sulla scorta di tutte le informazioni raccolte in occasione del sopralluogo, presso referenziate agenzie immobiliari e accreditati studi tecnici del luogo e tenuto conto delle quotazioni immobiliari di più fonti al momento della stima, dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari nell'anno 2023, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche come lo stato di conservazione dell'immobile e degli impianti di ciascun edificio, la posizione geografica, l'esposizione e il contesto territoriale. Inoltre lo Scrivente nella determinazione del **prezzo unitario** da applicare ai fabbricati ha tenuto conto dei seguenti fattori:



- epoca di costruzione dell'immobile;
- destinazione urbanistica dell'area;
- libertà o meno dell'immobile da contratti di locazione o di comodato d'uso o diritto di abitazione;
- sussistenza dei vincoli che resteranno a carico dell'acquirente come servitù attive e passive;
- ubicazione, accessibilità, esposizione, caratteristiche architettoniche e panoramiche, struttura, tipologia, stato di conservazione e manutenzione delle strutture;
- stato di conservazione e manutenzione delle finiture presenti (serramenti esterni e interni, tinteggiature, intonaci, porte, pavimenti, battiscopa, ecc.);
- stato di conservazione e manutenzione degli impianti tecnologici presenti e di quelli da fonti di energia rinnovabile;

mentre **per il prezzo unitario** da applicare al terreno agricolo si è tenuto conto:

- della morfologia e giacitura;
  - dello stato di manutenzione e conservazione;
  - della presenza di soprassuolo;
  - della presenza di recinzione e di cancelli.
- Adattamento dei prezzi medi unitari applicati a ciascun immobile del complesso immobiliare: lo Scrivente ha utilizzato coefficienti correttivi in presenza di adeguamenti e correzioni di stima in considerazione delle condizioni di uso e manutenzione. L'assegnazione dei coefficienti correttivi applicati alla stima di ciascun immobile costituente il compendio immobiliare esprime un giudizio soggettivo che considera le condizioni di uso e manutenzione rilevate durante il sopralluogo;
  - Calcolo dei valori di stima di ciascun immobile costituente il complesso immobiliare
  - Aggiunte e detrazioni al valore di stima come ad esempio i costi per sanare eventuali abusi edilizi;
  - Stima del più probabile valore di mercato di ciascun lotto.

Pertanto sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona relativo al IV trimestre 2023, dei Valori Agricoli Medi pubblicati sul Supplemento ordinario n.4 al B.U.R. – Serie Generale- n.5 del 01/02/2023 della Regione Umbria, di tutte le variabili intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto oltre quanto altro di caratteriale sia dal



punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare, utilizzando coefficienti correttivi in presenza di adeguamenti e correzioni di stima in considerazione anche delle condizioni di affaccio, esposizione, luminosità e panoramicità, si sono potuti determinare i seguenti prezzi medi unitari e successivi totali tenendo conto delle seguenti:

UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	P.IIA	SUB	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	FATTORE CORRETTIVO	PREZZO PARZIALE (€)
A	74	25	3	VILLA	849,60	1.300,00	1,00	€ 1.104.477,40
								€ 1.104.477,40
A) TOTALE VALORE IMMOBILE SUB.3								€ 1.104.477,40
B	74	25	2	GARAGE 1	7,00	1.300,00	1,00	€ 9.100,00
B) TOTALE VALORE IMMOBILE SUB.2								€ 9.100,00
C	74	25	4	GARAGE 2	24,50	1.300,00	0,60	€ 19.110,00
C) TOTALE VALORE IMMOBILE SUB.4								€ 19.110,00
D	74	25	5	CORTE COMUNE	5675,00	40,00	0,80	€ 181.600,00
D) TOTALE VALORE IMMOBILE SUB.5								€ 181.600,00
E	74	879		PISCINA	97,00	250,00	1,00	€ 24.250,00
AGGIUNTE					SUPERFICIE LORDA (mq)	PREZZO UNITARIO	FATTORE CORRETTIVO	PREZZO PARZIALE (€)
VALORE DI MERCATO CORTE ESCLUSIVA					461,00	20,00	1,00	€ 9.220,00
E) TOTALE VALORE IMMOBILE P.IIA 879								€ 33.470,00
								€ 1.104.477,40
								€ 9.100,00
								€ 19.110,00
								€ 181.600,00
								€ 33.470,00
TOTALE VALORE FABBRICATI								€ 1.347.757,40
TOTALE VALORE DI MERCATO FABBRICATI								€ 1.347.757,40
F	74	869		TERRENO AGRICOLO - SEMINATIVO ARB.	0,6737	18.000,00	1,00	€ 12.126,60
F) TOTALE VALORE IMMOBILE P.IIA 869								€ 12.126,60
VALORE TERRENO AGRICOLO								€ 12.126,60



**VALUTAZIONE LOTTO N.2**

Dalla disaggregazione degli elementi costitutivi del lotto e dalla individuazione dei valori medi di ognuno di essi si è ottenuto il valore da porre a base d'asta del LOTTO 2:

IDENTIFICATIVO CATASTALE			USO	SUPERFICIE COMMERCIALE/LORDA	UNITA' DI MISURA	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO
Foglio	Particella	Sub					
74	25	3	VILLA	849,60	mq	1.300,00	1.104.477,40 €
74	25	2	GARAGE 1	7,00	mq	1.300,00	9.100,00 €
74	25	4	GARAGE 2	24,50	mq	780,00	19.110,00 €
74	25	5	CORTE COMUNE	5675,00	mq	32	181.600,00 €
74	879		PISCINA CON CORTE ESCLUSIVA	97,00	mq	345,05	33.470,00 €
74	869		TERRENO AGRICOLO	0,6737	ha	18.000,00	12.126,60 €
<b>TOTALE</b>							<b>1.359.884,00 €</b>
<b>DETRAZIONI</b>							
Sanzioni a titolo di oblazione e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-ambientale delle modifiche prospettiche dell'unità distinta al fg.74 p.la 25 sub.3							2.000,00 €
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale dell'unità distinta al fg.74 p.la 25 sub.3							500,00 €
Sanzioni a titolo di oblazione e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-ambientale delle modifiche prospettiche dell'unità distinta al fg.74 p.la 25 sub.4							2.000,00 €
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale dell'unità distinta al fg.74 p.la 25 sub.4							500,00 €
Costi per il ripristino dello stato dei luoghi dell'area della piscina							10.000,00 €
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale dell'unità distinta al fg.74 p.la 879							1.500,00 €
Spese insolite relativi a crediti maturati e non pagati per concessione idrica nei confronti di [REDACTED]							1,79 €
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>							<b>16.501,79 €</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO N.1</b>							<b>1.343.382,21 €</b>
A detrarre riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi su €						1.343.382,21 €	67.169,11 €
<b>TOTALE</b>							<b>1.276.213,10 €</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>							<b>0,90 €</b>
<b>PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.2</b>							<b>1.276.214,00 €</b>

Nella valutazione del LOTTO N.2 sono state considerate le seguenti:

**AGGIUNTE**

Nessuna

**DETRAZIONI**

- Sanzioni a titolo di oblazione e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-ambientale delle modifiche prospettiche dell'unità distinta al fg.74 p.la 25 sub.3
- Spese tecniche per la regolarizzazione catastale dell'unità distinta al fg.74 p.la 25 sub.3
- Sanzioni a titolo di oblazione e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-ambientale delle modifiche prospettiche dell'unità distinta al fg.74 p.la 25 sub.4
- Spese tecniche per la regolarizzazione catastale dell'unità distinta al fg.74 p.la 25 sub.4
- Costi per il ripristino dello stato dei luoghi dell'area della piscina





- Spese tecniche per la regolarizzazione catastale dell'unità distinta al fg.74 p.lla 879
- Spese insolute relativi a crediti maturati e non pagati per concessione idrica nei confronti di [REDACTED]

### LOTTO N.3

#### FABBRICATI

RUDERI (fg.72 p.lla 550 e p.lla 545)

Per la stima degli annessi rurali distinti al fg.72 p.lla 550 e p.lla 545 è stato assunto come criterio di stima il valore di trasformazione, perché manca un attivo mercato dei soli ruderi e dato che trattasi di immobili degradati o privi di strutture portanti verticali e orizzontali è soltanto possibile demolire e ricostruire ad uso agricolo.

Nel nostro caso il rudere distinto al **fg.72 p.lla 550** di superficie pari a 85mq e quello distinto al **fg.72 p.lla 545** di superficie pari a 30mq possono essere demoliti e ricostruiti come annessi rurali ai terreni limitrofi.

Dunque in tal caso è stato utilizzato come criterio di stima quello del valore di trasformazione a sito e cementi secondo cui il valore di ciascun rudere è ottenuto dal valore dell'aerea edificata dove insiste il rudere da cui sono detratti il costo di demolizione e aggiunto il valore di recupero dei materiali di risulta che in tal caso è trascurabile. In aggiunta al valore di trasformazione si è tenuto conto nel caso dei ruderi distinti al fg. 72 p.lla 550 e 545 del valore della corte esclusiva. Attraverso tale metodo di stima si sono potuti determinare per ciascuna unità immobiliare in base alla potenziale destinazione d'uso (fg.72 p.lla 550, p.lla 545) i seguenti prezzi medi unitari e successivi totali:



<b>EDIFICIO 1 (Fg.72 p.lla 550)</b>		
<b>VALORE AREA EDIFICATA</b>		
SUC ESISTENTE	86,00	mq
H edificio	3,00	m
Volume edificabile	258,00	mc
Valore unitario	24,62	€/mc
Valore area edificata	<b>6 353,22 €</b>	
<b>COSTO DI DEMOLIZIONE</b>		
LUNGHEZZA MURATURE EDIFICIO	50,00	m
H MURI ESISTENTI	1,50	m
SPESSORE MURI	0,30	m
Volume muratura da demolire	22,50	mc
Costo unitario di demolizione murature	73	€/mc
Costo di demolizione edificio 2	<b>1 647,00 €</b>	
<b>VALORE A SITO E CEMENTI EDIFICIO 2</b>	<b>4 706,22 €</b>	
<b>AGGIUNTE</b>		
<b>CORTE ESCLUSIVA P.LLA 550</b>		
SUPERFICIE CATASTALE P.LLA 550	435,00	mq
SUPERFICIE AREA DI SEDIME FABBRICATI	86,00	mq
SUPERFICIE CORTE ESCLUSIVA	349,00	mq
Prezzo unitario corte	15,00	€/mq
Valore corte esclusiva	5 235,00	€
Valore di mercato	<b>9 941,22 €</b>	
	<b>116,00 €</b>	€/mq

<b>EDIFICIO 2 (Fg.72 p.lla 545)</b>		
<b>VALORE AREA EDIFICATA</b>		
SUC ESISTENTE	30,00	mq
H edificio	3,00	m
Volume edificabile	90,00	mc
Valore unitario	21,18	€/mc
Valore area edificata	<b>1 906,00 €</b>	
<b>COSTO DI DEMOLIZIONE</b>		
LUNGHEZZA MURATURE EDIFICIO	22,00	m
H MURI ESISTENTI	1,50	m
SPESSORE MURI	0,30	m
Volume muratura da demolire	9,90	mc
Costo unitario di demolizione murature	73	€/mc
Costo di demolizione edificio 3	<b>724,68 €</b>	
<b>VALORE A SITO E CEMENTI EDIFICIO 3</b>	<b>1 181,32 €</b>	
<b>AGGIUNTE</b>		
<b>CORTE ESCLUSIVA P.LLA 545</b>		
SUPERFICIE CATASTALE P.LLA 545	170,00	mq
SUPERFICIE AREA DI SEDIME FABBRICATI	30,00	mq
SUPERFICIE CORTE ESCLUSIVA	140,00	mq
Prezzo unitario corte	15,00	€/mq
Valore corte esclusiva	2 100,00	€
Valore di mercato	<b>3 281,32 €</b>	
	<b>109,00 €</b>	€/mq



**TERRENI AGRICOLI**

Il metodo di stima adottato per calcolare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli è stato quello sintetico-comparativo.

Nella stima dei terreni secondo il criterio del valore di mercato lo Scrivente ha determinato la quotazione che ciascun fondo con destinazione colturale diversa potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento al momento in cui viene effettuata la stima.

Elemento essenziale per poter applicare questo metodo è la conoscenza del mercato cioè occorre che si verifichino le seguenti condizioni:

- 1) presenza di fondi simili di recente oggetto di compravendita;
- 2) conoscenza per questi fondi simili di prezzi di vendita recenti.

Nel nostro caso il mercato di riferimento è quello di Castiglione del Lago e, in via subordinata, dei limitrofi comuni del Lago Trasimeno per beni privi di vincoli di affitto, comodato, servitù od altre limitazioni del possesso.

Dato che non esistono fondi uguali ma fondi simili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima (ubicazione, destinazione produttiva, terreno, miglioramenti fondiari, ecc.), lo Scrivente ha espresso un giudizio di stima imparziale sulla base delle sue conoscenze tecnico-economiche.

Pertanto è stato determinato un prezzo unitario basato sulla comparazione diretta tra il fondo da stimare e i fondi simili presi per confronto utilizzando come parametro comune la superficie espressa in ettari, eventualmente corretto nel caso che il fondo manifestasse differenze (comodi positivi o negativi), rispetto ai fondi presi per confronto, che non possono essere considerate in altro modo, cioè apportando aggiunte o detrazioni al valore ordinario. Inoltre sono stati utilizzati valori di compravendita derivanti dall'acquisizione di informazioni di studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari fornite:

1. dai Valori Agricoli Medi pubblicati sul Supplemento ordinario n.4 al B.U.R. – Serie Generale-n.5 del 01/02/2023 della Regione Umbria prendendo in esame sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la variazione di redditività pari a circa il 20% tra una classe catastale e la successiva,
2. dal Listino trimestrale dei prezzi degli immobili edito dalla Camera di Commercio di Perugia



riferite al IV trimestre 2023,

3. dalle pubblicazioni del settore immobiliare che si riferiscono ad aree di mercato identificate per zona, destinazione e tipologia.

Attraverso tale metodo di stima si sono potuti determinare per i fondi rustici i seguenti prezzi medi unitari e successivi totali:



Progr.	Fg.	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			ha	Prezzo unitario €/ha	Prezzo totale €
						ha	a	ca			
1	72	7		QUERCETO	U	0	27	70	0,277	4 000,00 €	1 108,00 €
2	72	9		QUERCETO	U	2	52	80	2,528	4 000,00 €	10 112,00 €
3	72	10		QUERCETO	U	0	53	74	0,5374	4 000,00 €	2 149,60 €
4	72	17		QUERCETO	U	0	30	40	0,304	4 000,00 €	1 216,00 €
5	72	18		SEMINATIVO	4	18	6	90	18,069	18 000,00 €	325 242,00 €
6	72	37		QUERCETO	U	3	63	30	3,633	4 000,00 €	14 532,00 €
7	72	38		PASCOLO ARBORATO	1	1	62	10	1,621	3 000,00 €	4 863,00 €
8	72	39		PASCOLO ARBORATO	1	0	3	70	0,037	3 000,00 €	111,00 €
9	72	40		PASCOLO ARBORATO	1	0	4	30	0,043	3 000,00 €	129,00 €
10	72	41	AA	SEMINATIVO	4	0	37	0	0,37	18 000,00 €	6 660,00 €
			AB	QUERCETO	U	0	15	0	0,15	4 000,00 €	600,00 €
11	72	42	AA	SEMINATIVO	4	0	9	0	0,09	18 000,00 €	1 620,00 €
			AB	QUERCETO	U	0	3	30	0,033	4 000,00 €	132,00 €
12	72	43		PASCOLO ARBORATO	1	0	7	20	0,072	3 000,00 €	216,00 €
13	72	45		PASCOLO CESPUGLIATO	1	0	57	50	0,575	3 000,00 €	1 725,00 €
14	72	46		SEMIN ARBORATO	1	1	15	60	1,156	18 000,00 €	20 808,00 €
15	72	47		SEMINATIVO	4	1	14	80	1,148	18 000,00 €	20 664,00 €
16	72	156		QUERCETO	U	0	1	55	0,0155	4 000,00 €	62,00 €
17	72	157		QUERCETO	U	0	7	90	0,079	4 000,00 €	316,00 €
18	72	159		QUERCETO	U	0	1	10	0,011	4 000,00 €	44,00 €
19	72	549		QUERCETO	U	2	15	5	2,1505	4 000,00 €	8 602,00 €
20	72	576		SEMIN IRRIG	U	11	5	65	11,0565	25 000,00 €	276 412,50 €
21	72	577		SEMIN IRRIG	U	0	62	65	0,6265	25 000,00 €	15 662,50 €
22	72	52		SEMINATIVO	4	4	20	80	4,208	18 000,00 €	75 744,00 €
23	72	580		SEMIN IRRIG	U	0	75	55	0,7555	25 000,00 €	18 887,50 €
24	72	581		SEMIN IRRIG	U	0	16	35	0,1635	25 000,00 €	4 087,50 €
25	72	578		SEMINATIVO	4	2	66	40	2,664	18 000,00 €	47 952,00 €
26	72	579		SEMINATIVO	4	0	33	10	0,331	18 000,00 €	5 958,00 €
27	72	106	AA	SEMINATIVO	4	0	20	0	0,2	18 000,00 €	3 600,00 €
			AB	BOSCO ALTO	2	0	19	20	0,192	4 000,00 €	768,00 €
28	72	136	AA	SEMINATIVO IRRIGUO	U	0	3	0	0,03	25 000,00 €	750,00 €
			AB	SEMINATIVO	4	0	5	90	0,059	18 000,00 €	1 062,00 €
29	72	143	AA	SEMINATIVO	4	2	66	48	2,6648	18 000,00 €	47 966,40 €
			AB	AREA RURALE	0	0	35	52	0,3552	5 000,00 €	1 776,00 €
									56,2054	TOTALE	921 538,00 €
<b>VALORE DI MERCATO TERRENI AGRICOLI 921 538,00 €</b>											



**VALUTAZIONE LOTTO N.3**

Dalla disaggregazione degli elementi costitutivi del lotto e dalla individuazione dei valori medi di ognuno di essi si è ottenuto il valore da porre a base d'asta del LOTTO 3:

IDENTIFICATIVO CATASTALE			USO	SUPERFICIE COMMERCIALE/LORDA	UNITA' DI MISURA	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
Foglio	Particell	Sub					
72	550		RUDERE 1 DEMOLITO E RICOSTRUITO COME ANNESSO RURALE	86,00	mq	116,00	9 976,00 €
72	545		RUDERE 2 DEMOLITO E RICOSTRUITO IN ALTRO SITO COME ANNESSO RURALE	30,00	mq	109,00	3 270,00 €
72	VARIE		TERRENO AGRICOLO	56,2054	ha	16 395,90	921 538,00 €
<b>SOMMANO:</b>							<b>934 784,00 €</b>
<b>AGGIUNTE</b>							
						SUC POTENZIALE TERRENI AGRICOLI (mq)	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA PER NUOVE COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA (IUT=40mq/ha)						1622,80	€ 192 748,79
POTENZIALITA' EDIFICATORIA PER NUOVE COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (IUT=2mq/ha)						81,14	€ 18 862,72
<b>SOMMANO</b>							<b>€ 211 611,52</b>
<b>DETRAZIONI</b>							
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale dell'unità distinta al fg.72 p.lie 545-550							500,00 €
Spese insolute relativi a crediti maturati e non pagati per concessione idrica nei confronti di [REDACTED]							74,32 €
<b>A DETRARRE:</b>							<b>574,32 €</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO N.3</b>							<b>1 145 821,20 €</b>
A detrarre riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi su €						1 145 821,20 €	57 291,06 €
<b>TOTALE</b>							<b>1 088 530,14 €</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>							<b>0,86 €</b>
<b>PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.3</b>							<b>1 088 531,00 €</b>

Nella valutazione del LOTTO N.3 sono state considerate le seguenti:

**AGGIUNTE**

- potenzialita' edificatoria per nuove costruzioni con destinazione produttiva (iut=40mq/ha)
- potenzialita' edificatoria per nuove costruzioni con destinazione residenziale (iut=2mq/ha)

**DETRAZIONI**

- Spese tecniche per la regolarizzazione catastale dell'unità distinta al fg.72 p.lie 545-550;
- Spese insolute relativi a crediti maturati e non pagati per concessione idrica nei confronti di [REDACTED]



In sintesi si riporta il valore complessivo del compendio immobiliare costituito dai tre lotti pari a:

PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.1	€	1 162 646,00
PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.2	€	1 276 214,00
PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA DEL LOTTO N.3	€	1 088 531,00
<b>VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE DA PORRE A BASE D'ASTA</b>	<b>€</b>	<b>3 527 391,00</b>

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

### 5) FORMAZIONE DEI LOTTI N. 1-2-3

Per la descrizione dei lotti si rimanda ai Bandi di Vendita che qui di seguito si riproducono:

#### LOTTO N. 1

Quota di Proprietà per 1/1 intestata ad [REDACTED]

[REDACTED] del valore di un compendio immobiliare di superficie pari a **37ha 66a 29ca (376'629mq)** di cui **37ha 16a 28ca** costituito da terreni agricoli e **5001mq** costituiti da casa colonica e annessi rurali (rimessa attrezzi, locale ricovero per animali, silos) dotati di corte comune ubicati tra la ferrovia Perugia-Firenze ed il Lago Trasimeno accessibili direttamente dalla strada statale n.71 UMBRO-CASENTINESE-ROMAGNOLA che ricadono in parte sul foglio 59 e in parte sul foglio 74.

Il lotto n.1 è accessibile da n.2 accessi: il primo privo di cancello a ovest del lotto e direttamente collegato con la strada statale SS 71 ed il secondo posto a est in prossimità del Lago raggiungibile raggiungibile da una strada vicinale collegata a quella principale che porta ad un edificio della [REDACTED] dove sono allocate delle pompe necessari per la gestione degli impianti irrigui.

Il complesso immobiliare è posto in una zona di tutela ambientale e di rispetto faunistico in Loc. Cascina frazione del Comune dove si è sviluppato un piccolo agglomerato urbano residenziale circondato da terreni agricoli in vicinanza della SS 71 in un'area pianeggiante destinata prevalentemente alla coltivazione di ortaggi, legumi o cereali.

Il compendio immobiliare sorge in una zona periferica del centro abitato di Castiglione del Lago a carattere prevalentemente agricolo misto alla presenza di edifici residenziali unifamiliari e confina in parte con gli immobili del LOTTO N.2. Nelle vicinanze sono presenti le principali infrastrutture di carattere primario e secondario.

Esso è formato da un edificio principale e da diversi annessi rurali intorno ad esso posti in adiacenza ad una vasta superficie di terreni agricoli. Il complesso risulta composto nel dettaglio da:

- A) un insieme di edifici strumentali all'attività agricola (**Foglio 59, p.lla 100, sub 2**) così distinti:
- A.1) Locali deposito e rimessa attrezzi a piano terra di un antico casolare in muratura di pietra e laterizio (**Edificio 1**);
  - A.2) Magazzino ad uso rimessa attrezzi e forno (**Edificio 2**);
  - A.3) Edificio diruto adibito al ricovero di animali (**Edificio 3**);
  - A.4) Silos per il deposito di prodotti agricoli (**Edificio 4**)
- B) un'abitazione colonica posta a piano primo del casolare (**Foglio 59, p.lla 100, sub 2**) in mediocre stato di conservazione e manutenzione.



- C) una corte comune (**Foglio 59, p.lla 100, sub 4**) all'abitazione e agli edifici connessi all'attività agricola.
- D) un capannone agricolo prefabbricato (ex stalla) adibito a rimessa attrezzi (**Foglio 59, p.lla 2657**) dotato di corte esclusiva;
- E) un magazzino (ex locale pompe) posizionato al centro degli appezzamenti in prossimità del fosso Buzzone;
- F) terreni agricoli di superficie complessiva pari a **Ha 37 16a 28ca** attualmente incolti.

Il complesso degli edifici strumentali all'attività agricola distinto al NCEU al **fg.59 p.lla 100 sub.2** di superficie esterna lorda pari a **448mq** si compone delle seguenti unità:

A1) **Locali deposito e rimessa attrezzi (Edificio 1)** di superficie esterna lorda pari a **268mq** posto a piano terra della casa colonica accessibile direttamente dalla corte attraverso un portone di legno e nella parte ampliata inagibile con rischio di pericolo grave e imminente a causa del crollo delle strutture di copertura. Per questa parte dell'edificio sono necessari urgenti interventi di messa in sicurezza per la pubblica incolumità che consistono nella rimozione dei componenti della copertura pericolante e la recinzione di sicurezza della parte crollata con il divieto di accesso dall'esterno

A.2) **Magazzino ad uso rimessa attrezzi e forno (Edificio 2)** di superficie esterna lorda pari a **58mq** in pessimo stato di conservazione e manutenzione avente altezza media pari a 3.42m e accessibile dalla corte comune; esso presenta strutture verticali in muratura di mattoni pieni a due teste, tetto a capanna con struttura in legno e tavolato con travi a vista e tegole in laterizio. Il fabbricato presenta 3 accessi autonomi e indipendenti e al suo interno si trova una rimessa attrezzi, un forno ed un ripostiglio. Il fabbricato da ristrutturare risulta privo di finiture e porte

A.3) **Fabbricato per il ricovero degli animali (Edificio 3)** inagibile di superficie esterna lorda pari a **100mq** con altezza variabile da 1.63m a 3.00m risulta accessibile dalla corte comune e presenta strutture verticali in muratura di mattoni pieni a due teste, tetto a capanna con struttura in legno e tavolato e tegole in laterizio. Il fabbricato in pessimo stato di conservazione e manutenzione presenta il tetto completamente crollato e necessita urgenti interventi di messa in sicurezza per la pubblica incolumità che consistono nella rimozione dei componenti della copertura pericolante e la recinzione di sicurezza della parte crollata con il divieto di accesso dall'esterno

A.4) **N. 2 Silos per il deposito di prodotti agricoli (Edificio 4)** di volume pari a **126mc** e altezza 5,60m aventi sezione circolare con strutture verticali in muratura di mattoni forati e tetto a capanna che venivano utilizzati per lo stoccaggio di prodotti semilavorati. Essi risultano accessibili dalla corte comune mediante porte metalliche e sono collegati da una passerella pedonale.

B) **L'abitazione** autonoma e indipendente ad uso dei coloni distinta al NCEU al **fg.59 p.lla 100 sub.3** di superficie esterna lorda pari a **200mq** si trova al piano primo in mediocre stato di conservazione e manutenzione composta da: un ingresso-soggiorno, uno studio, una cucina, un disimpegno, un bagno, n. 3 camere da letto. L'abitazione a piano primo dell'edificio principale è dotata di impianto idrico-sanitario, riscaldamento, elettrico che si trovano in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

La casa colonica disposta su due livelli in origine presentava il solo piano terra (**Edificio 1** dell'unità distinta al **Foglio 59, p.lla 100, sub 2**) adibito ad uffici e stalla ma successivamente viene ampliata a piano terra per ospitare ulteriori locali deposito e sopraelevata a piano primo (**abitazione** distinta al **Foglio 59, p.lla 100, sub 2**) con strutture verticali in muratura di mattoni pieni. Il fabbricato risalente ai primi anni del '900 presenta una tipologia costruttiva in muratura di pietra e laterizio di spessore variabile da 40 a 70cm, solai di piano in ferro e voltine, divisori interni in mattoni pieni di laterizio. Esternamente le pareti in muratura di pietra e laterizio a faccia vista si trovano in mediocre stato di conservazione e manutenzione mentre nell'ampliamento di piano terra sono da consolidare e la copertura è crollata; la copertura a falde è dotata di pluviali e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane. La casa colonica è dotata degli allacci alle principali infrastrutture di carattere primario (fognatura, elettricità) mentre l'acqua ad uso domestico viene fornita da un pozzo. Il solaio del piano primo è realizzato con struttura in acciaio e voltine di laterizio in parte controsoffittato





mentre quello di copertura è realizzato con travetti prefabbricati tipo Varese; le pavimentazioni nei vani principali del piano terra sono realizzate in mattonelle di ceramica mentre quelli a piano primo sono rivestiti da moquette. I bagni presentano rivestimenti e pavimentazioni in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento autonomo a piano terra è alimentato da una caldaia tradizionale con elementi di distribuzione che sono ventilconvettori e radiatori in alluminio mentre a piano primo troviamo ventilconvettori elettrici.

Gli infissi perimetrali per l'areazione dei volumi afferenti e l'illuminazione delle corrispondenti superfici si trovano in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Essi sono costituiti da finestre o porte finestre a una/due ante dotate di vetro singolo in legno-vetro prive di serramenti esterni. Le porte interne sono in legno verniciate color testa di moro.

C) La corte comune ai subalterni della p.lla 100 distinta al **Fg.59 P.lla 100 sub.4** che deriva dalla soppressione del sub.1 costituisce pertinenza comune all'abitazione e agli edifici connessi all'attività agricola. Essa che risulta accessibile da una strada sterrata che collega il centro aziendale alla SS71 è recintata soltanto ad ovest dalla parte della pista ciclabile con muretto e rete metallica rivestita da un telo verde mentre sugli altri lati è direttamente comunicante con i terreni agricoli. La corte sistemata a prato ha una superficie pari **2'480 mq** ottenuta dalla differenza tra quella catastale (**2'928mq**) e la superficie coperta dei fabbricati (**448mq**). La corte che presenta giacitura pianeggiante priva di marciapiedi e pavimentazioni è caratterizzata dalla presenza di alberi di alto fusto (cipressi), da un pozzo utilizzato ad uso domestico ed è attraversata da una strada sterrata in misto stabilizzato che consente di raggiungere attraverso un cancello in ferro battuto la p.lla 25 del foglio 74 che ricade nel LOTTO N.2.

D) Il capannone agricolo (ex stalla) distinto al N.C.E.U. al **foglio 59 particella 2657** di superficie lorda pari a circa **640mq** è attualmente adibito a deposito e rimessa attrezzi e presenta altezza media interna pari a 3.25m. Il capannone con struttura in cemento armato prefabbricato di tipo intelaiato a travi e p.llastri presenta n.2 accessi carrai dotati di porte metalliche sul fronte ovest e n.4 accessi sul fronte sud privi di infissi. Esso è stato costruito negli anni '80 con strutture di elevazione in cemento armato prefabbricato, tamponature in lastre di cemento prefabbricato, tetto a doppia pendenza con capriate in cemento prefabbricato e manto di copertura in eternit. Nella valutazione è necessario detrarre dal valore di mercato i costi per la bonifica, lo smaltimento ed il rifacimento del manto di copertura in cemento-amianto. Sapendo che la durata dei manufatti in cemento-amianto è di circa 30 anni, dopo i quali si determinano fenomeni di invecchiamento dello strato superficiale o della matrice cementizia si rendono sicuramente necessari interventi manutentivi che possono consistere nell'incapsulamento, nel confinamento e/o rivestimento o, in casi estremi, nella rimozione della copertura. Nell'ipotesi più svantaggiosa di considerare la rimozione della copertura in amianto i costi che dovrà sostenere l'acquirente sono pari euro **10'000,00**. Il capannone risulta circondato da una corte esclusiva di superficie **1'420mq** con giacitura pianeggiante direttamente comunicante con la corte comune del centro aziendale posto a pochi metri da questa. La corte è priva di recinzioni e di accessi.

E) Il **magazzino** distinto al Fg.74 p.lla 881 ex locale pompe in pessimo stato di conservazione e manutenzione quasi interamente ricoperto da vegetazione risulta accessibile dai terreni ed è posto in prossimità del fosso Buzzone. Esso avente altezza media pari a 2.35m presenta strutture verticali in muratura, tetto a capanna con struttura in acciaio e manto di copertura in lastre onduline zincato. Il fabbricato presenta 2 accessi contrapposti dotate di porte metalliche e risulta areato ed illuminato da n.4 finestre. La superficie esterna lorda del magazzino è di **17 mq**.

F) A completare il lotto ci sono i terreni agricoli di superficie complessiva pari a **37ha 16a 28ca** inseriti all'interno di un paesaggio agrario prevalentemente di tipo seminativo irriguo destinato alla coltivazione di diversi prodotti agricoli: legumi, granoturco oppure ortaggi. I terreni del **LOTTO N.1** attualmente incolti hanno sono attraversati centralmente da un fosso che procede nella direzione del lago; in passato la coltivazione prevalente è stata quella del granoturco. I terreni oggetto di pignoramento sono lambiti ad ovest da una pista ciclabile di proprietà comunale parallela alla strada



statale mentre ad est sono posti a confine con la fascia di rispetto demaniale del Lago Trasimeno separata da essa da una copertura boschiva. Essi sono facilmente raggiungibili da tutte le direzioni grazie alla presenza di strade vicinali e interpoderali che li attraversano. In particolare sono attraversati da un primo tratto di strada esistente e parallela alla strada statale sistemata con misto stabilizzato che collega il centro aziendale alla villa padronale attraverso un cancello in ferro battuto posto a delimitare un ipotetico confine e da un secondo tratto di strada delimitato da cipressi parzialmente completato che procede verso il lago Trasimeno e conduce all'accesso I.B del LOTTO n.1 mediante un cancello a due ante in ferro battuto. Il lotto N.1 è servito da un pozzo ad uso domestico che ricade nella p.lla 100 e da un impianto irriguo costituito da una condotta trasversale parallela alla strada statale che attraversa al centro i terreni pignorati fino a raggiungere la stazione di pompaggio. La condotta idrica gestita da [REDACTED] proveniente dalla diga di Montedoglio è costituita da prese d'acqua dotate di misuratori di portata attivate a richiesta dell'interessato. L'appezzamento composto da diverse particelle catastali è irriguo con metodo per scorrimento, grazie alle canalette per l'irrigazione presenti in più punti del fondo. Inoltre si fa presente che lo Scrivente ha avanzato richiesta alla [REDACTED] in merito alla presenza di concessioni idriche e/o denunce di pozzi, la quale ha risposto con comunicazione del 08/02/2024 secondo cui a nome della [REDACTED], risulta agli atti una richiesta di concessione idrica per prelievi dal Lago Trasimeno per uso irriguo (Prat. [REDACTED], oggetto di rinnovo, il cui iter è attualmente sospeso in attesa di integrazioni tecnico documentali. I canoni annui relativi all'uso specifico risultano pagati fino all'anno 2019, mentre quelli maturati e non corrisposti sono pari a **125,87 euro**. Tale quota verrà detratta dal corrispondente valore di mercato proporzionalmente all'estensione di ciascun lotto. Gli appezzamenti di terreno sono contigui ai fabbricati costituenti il centro aziendale il quale risulta ben collegato alla viabilità principale grazie alla adiacente strada statale che scorre lungo i confini Ovest del lotto e a due strade vicinali posti a nord e sud. Sul fondo grava una servitù da elettrodotto aereo che attraversa la proprietà.

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago, l'identificazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione; secondo le prescrizioni del PRG-PS approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 09/06/2016 pubblicata nel B.U.R. n. 33 del 09/08/2016 e PRG-PO approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 09/08/2018 pubblicata nel B.U.R. n. 45 del 18/09/2018 si evince che i terreni del LOTTO I oggetto della presente esecuzione hanno la seguente destinazione urbanistica:

**1) Terreni distinti al fg. 59 p.lle 2883-102, fg. 74 p.lle 54-880:**

Spazio naturalistico: Zone perilacustri naturali (parte)

Spazio naturalistico: Zone perilacustri agricole (parte)

**2) Terreni distinti al fg. 59 p.lle 2887-2657-100-2654**

Spazio naturalistico: Zone perilacustri agricole (parte)

**3) Terreni distinti al fg. 74 p.lle 28-884-885-882-883-881**

Spazio naturalistico: Zone perilacustri agricole

In base alla certificazione di destinazione urbanistica e a quella dei vincoli nei terreni che ricadono nello:

- 1) Spazio naturalistico: Zone perilacustri naturali secondo l'**art. 59** delle NTA Parte Strutturale del PRG **comma 3)** sono vietati qualsiasi tipologia di intervento edilizio, fatti salvi i dispositivi e le attrezzature per l'attraversamento del Lago Trasimeno di cui all'art.111 mentre secondo il **comma 5)** sono consentiti per gli edifici e le infrastrutture esistenti, autorizzati e legittimi, interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.
- 2) Spazio naturalistico: Zone perilacustri agricole secondo l'**art. 60** delle NTA Parte Strutturale del PRG **comma 3)** è vietata la nuova edificazione per qualsiasi destinazione d'uso, fatte salve le opere pertinenziali e gli interventi edilizi sul patrimonio esistente; mentre secondo il **comma 6)** nelle aree di pertinenza degli edifici sono consentite le opere di arredo, nonché la realizzazione di piccole costruzioni per attrezzature, impianti e opere pertinenziali secondo quanto disposto dal



RR 2/2015. Secondo l'art.21 del R.R. 2/2015 comma 1 si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:

- a) dalla oggettiva strumentalità;
- b) dalla limitata dimensione;
- c) dalla univoca destinazione d'uso;
- d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97, o da realizzare nelle aree pubbliche indipendentemente dalla presenza di edifici e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
- e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

Nel nostro caso sentito l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione del Lago non esiste alcuna potenzialità edificatoria residua per ampliamenti, sopraelevazioni o nuove costruzioni perché all'interno delle:

- zone perilacustri naturali di cui all'art. 59 delle N.T.A. del PRG-PS è vietato qualsiasi tipologia di intervento edilizio (comma 3), mentre per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (comma 5);
- zone perilacustri agricole di cui all'art. 60 delle N.T.A. del PRG-PS è vietata la nuova edificazione fatte salve le opere pertinenziali di cui all'art. 21 del R.R. n° 2/2015 alle condizioni ivi stabilite e gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente.

Lo Scrivente con riferimento ai fabbricati che ricadono nel **LOTTO N. 1** si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago, accertando i seguenti titoli autorizzativi per ciascun lotto di seguito riportati:

Fabbricati rurali (Fg.59 P.IIa 100 sub. 2)

- **Autorizzazione edilizia n. [REDACTED] del 20/08/1990** rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago a favore di [REDACTED] per l'esecuzione di lavori di modifica apertura da finestra a portafinestra nel fabbricato ad uso agricolo con autorizzazione ambientale Delibera n° [REDACTED] del 27/08/1990;

Capannone (Fg.59 P.IIa 2657)

- **C.E. n. [REDACTED] del 02/05/1984** rilasciata dal Comune di Castiglione del Lago a favore di [REDACTED] per la realizzazione di un capannone ad uso agricolo in elementi prefabbricati in c.a. ad uso stalla bovini;

Sistemazioni esterne (Fg.59 P.IIa 100-2654-2657-2887)

- **SCIA N. [REDACTED] del 07/06/2022** presentata da [REDACTED] per l'esecuzione di lavori di demolizione e ricostruzione in altro sedime di colonne per passo carrabile a seguito del passaggio della pista ciclabile;
- **Autorizzazione ANAS – Parere Viabilità- Prot. [REDACTED] del 26/04/2022.**
- **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. [REDACTED] del 01/12/2021** presentata da [REDACTED] per l'esecuzione di lavori per spostamento di passo carrabile a seguito del passaggio della pista ciclabile con spostamento accesso carrabile su SS71 a contatto della pista ciclabile
- **Parere favorevole VINCA** ai sensi del DPR 357/97 e s.m.i., della D.G.R. 1274/2008 s.m.i. emesso da [REDACTED] in data 19/10/2017 Prot. [REDACTED]

Inoltre in base alla tipologia costruttiva e alle informazioni attinte dai documenti visionati (ortofoto digitale della Regione Umbria volo IGM anni 1954-55, certificazione catastale) si può ritenere che gli immobili sopra indicati sono stati costruiti ante '67.

Dunque assunto che lo stato legittimo dei fabbricati privi di titoli edilizi risulta essere ante '67, dal



confronto delle planimetrie catastali in atti e quanto rilevato in loco sono state accertate le seguenti difformità edilizie:

- 1) lo spostamento dell'accesso al bagno del sottoscala a piano terra che nello stato di fatto avviene dall'interno e non dalla loggia come indicato nella planimetria catastale.
- 2) la realizzazione di un passo carrabile per accedere alla villa padronale posto in corrispondenza della p.la 868 e realizzato privo di titolo abilitativo.

Tali difformità edilizie sentite l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione del Lago risultano sanabili previo rilascio delle autorizzazioni ambientali e di SCIA in sanatoria con pagamento di oneri e sanzioni che ammontano a **1'000 euro** e spese tecniche pari a **1'000 euro** portati in detrazione dal corrispondente valore di mercato.

I vincoli che resteranno a carico dell'aggiudicatario del LOTTO N.1 sono:

1) Vincolo di carattere ambientale il quale indica che i terreni distinti al:

- **fg. 59 p.lle 2883-102-2887-100-2657-2654 e fg. 74 p.lle 28-884-885-882-883-869-887-879-880-54-25** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago sono sottoposti **all'art.136 del d.lgs 42/2004;**
- **fg. 59 p.lle 102-2883/p-2887/p e fg. 74 P.lle 54-880-28-881-882/P-885/P-884/P** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago sono sottoposti **all'art.142 del d.lgs 42/2004;**
- **Fg. 59 P.lle 2883-102-2887-100-2657-2654 e Fg. 74 P.lle 28-884-885-882-883-881-880-54** sono sottoposti al vincolo **Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago (carta n. 8 allegata alla l.r. 27/2000) denominato SIC: IT5210018 Lago Trasimeno e ZPS: IT5210070 Lago Trasimeno
- **Fg. 74 e Fg. 59 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago ricadono nell'ambito di tutela **Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015** (carta n. 8 allegata alla l.r. 27/2000)
- **F.59 P. 2883-102-2887-100-2657-2654** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago ricadono nell'ambito di tutela **Aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015** (carta n. 9 allegata alla l.r. 27/2000)

2) Vincoli Di Carattere Urbanistico i quali indicano che i terreni distinti al:

- **F.59 P. 2883/P-2887/P-100/P e F.74 P. 882/P-883/P-25/P-869/P** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui al **vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs. n. 285/1992 e al D.P.R. n. 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art.100 della l.r. n. 1/2015;**
- **F.59 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica in **classe III e classe IV lungo SR71**
- **F.74 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica in **classe III**
- **F.74 e F.59 tutte le particelle** del lotto n.1 oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago non sono subordinati all'approvazione di Piano attuativo;

3) Vincolo Di Carattere Idraulico e Idrogeologico il quale indica secondo la strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata che i terreni distinti al:

- **F.74 P. 28-884-885-882-883-881-880-54** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di



Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui al vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23)

- **F.74 e F.59 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui al PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002) e relative disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 918/2003
- 4) Vincoli Derivanti Dal Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale i quali indicano che i terreni distinti al:
- **F.74 e F.59 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica
- 5) Vincoli Derivanti Dalla Normativa Urbanistico – Edilizia i quali indicano che i terreni distinti al:
- **F.74 e F. 59 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui: al P.R.G. Parte Strutturale approvato con DCC n. 39 del 09/06/2016, al vigente Testo Unico dei Regolamenti approvato con DCC 4/2019 e smi con riferimento alle superfici, altezze e distanze rimanda al r.r. 2/2015, Titolo I, P.R.G Parte Operativa approvato con DCC n. 27 del 09/08/2018 e al P.T.C.P. della Provincia di Perugia vigente relativamente alle prescrizioni aventi carattere di prevalenza sulla pianificazione comunale;

Il compendio pignorato è catastalmente così identificato:

A) Edifici strumentali connessi ad attività agricola

N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, **Foglio n. 59, particella n. 100 Sub.2** - Categoria: D10 - Rendita: € 2.200,00 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;

Intestatari

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1

Confinanti

NORD

Fg.59 p.lla 100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

SUD

Fg.59 p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

EST

Fg.59 p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

OVEST

Fg.59 p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

salvo se altri.

B) Abitazione di tipo economico

N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, **Foglio n. 59, particella n. 100 Sub.3** - Categoria: A3 – Classe 2 – Consistenza 7 vani–Superficie catastale totale : 186mq escluse aree scoperte 184mq - Rendita: € 303,68 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T-1;

Intestatari

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1

Confinanti



NORD

Fg.59p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

SUD

Fg.59p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

EST

Fg.59p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

OVEST

Fg.59p.lla100 sub.4

BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 100

salvo se altri.

C) Corte comune ai sub della p.lla 100

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 59, particella n. 100, sub.4 -- BCNC a tutti i subalterni della p.lla 100 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;*

*Intestatari*

[REDACTED]

*Diritto di proprietà per 1/1*

*Confinanti*

NORD

Fg.59 p.lla 2887,2654

[REDACTED]

SUD

Fg.59 p.lla 2887

[REDACTED]

EST

Fg.59 p.lla 2654, 2657, 2887

[REDACTED]

OVEST

Fg.59 p.lla 2889

[REDACTED]

D) Capannone ad uso agricolo

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 59, particella n. 2657 - Categoria: D10 - Rendita: €. 3.264,00 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;*

*Intestatari*

[REDACTED]

*Diritto di proprietà per 1/1*

*Confinanti*

NORD

Fg.59 p.lla 2887

[REDACTED]

SUD

Fg.59 p.lla 2887

[REDACTED]



[REDACTED]  
EST

Fg.59 p.lla 100  
[REDACTED]

OVEST

Fg.59 p.lla 2887  
[REDACTED]

salvo se altri.

E) Magazzino

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 881 - Categoria: C/2 – Classe 3 – Consistenza 13mq–Superficie catastale totale :17mq - Rendita: €. 20,14 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;*

*Intestatari*

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

*Confinanti*

NORD

Fosso Buzzone

SUD

Fg.74 p.lla 880  
[REDACTED]

EST

Fg.74 p.lla 880  
[REDACTED]

OVEST

Fg.74 p.lla 880  
[REDACTED]

salvo se altri.



F) Terreni agricoli

Progr.	Fg.	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			R.D. (€)	R.A. (€)	INTESTATARIO	DIRITTO DI	
						ha	a	ca					
1	59	2883		SEMIN IRRIG	U	6	80	40	650,08	562,24		1/1	
2	59	102	AA	SEMIN IRRIG	U	3	15	13	301,09	260,40		1/1	
			AB	SEMINATIVO	2	1	41	67	73,17	65,85		1/1	
3	59	2654		SEMIN IRRIG	U	0	8	80	8,41	7,27		1/1	
4	59	2887		SEMIN IRRIG	U	10	20	16	974,71	842,99		1/1	
5	74	26		SEMIN IRRIG	U	0	23	70	22,64	195,58		1/1	
6	74	884		SEMINATIVO	3	4	28	84	177,18	188,26		1/1	
7	74	885		SEMINATIVO	3	0	67	28	27,80	29,54		1/1	
8	74	880		SEMIN IRRIG	U	2	34	63	224,18	193,88		1/1	
9	74	54		SEMIN IRRIG	U	0	15	20	14,52	12,56		1/1	
10	74	882		SEMIN IRRIG	U	7	33	57	700,89	606,17		1/1	
11	74	883		SEMIN IRRIG	U	0	46	90	44,81	38,75		1/1	
						33	410	628					
TOTALE SUPERFICIE TERRENI AGRICOLI						37	ha	16	a	28	ca		371628 mq

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali dei fabbricati che ricadono nel LOTTO N.1 depositate presso l'Agenzia delle Entrate – UPT con Prot. [REDACTED] del 22/01/2008 e quanto rilevato in loco, alla data del sopralluogo risulta come unica difformità rispetto allo stato di fatto lo spostamento dell'accesso al bagno del sottoscala a piano terra che nello stato di fatto avviene dall'interno e non dalla loggia come indicato nella planimetria catastale dell'unità distinta al fg. 59 p.lla 100 sub.2 registrata con Prot. [REDACTED] del 22/01/2008.

Per sanare tale difformità catastale è necessario presentare previa presentazione di titolo abilitativo al Comune un atto di aggiornamento catastale al CF per variata distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario per un importo di **500 euro** da detrarre al corrispondente valore di mercato.

Al momento del sopralluogo è stato accertato che i fabbricati del LOTTO N.1 fatiscenti e in stato di abbandono sono privi di occupanti mentre i terreni agricoli risultano incolti e privi di conduttori.

**Al prezzo base di €. 1'162'647**  
(euro unmilione centosessantaduemilaseicento quarantasette euro/00)

**LOTTO N. 2**

**Quota di Proprietà** per 1/1 intestata a [REDACTED] del valore di una villa padronale residenza d'epoca (fg.74 p.lla 25) dotata di corte pertinenziale e annessi che insiste sulla p.lla 25 del foglio 74 di superficie pari a **6'372mq** accessibile da una strada alberata che attraversa un terreno agricolo (fg.74 p.lla 869) che ricade nello stesso lotto.

**Quota di Proprietà** per 1/1 intestata ad [REDACTED] del valore di una piscina (fg. 74 p.lla 879) non assentita con annessa corte pertinenziale, di superficie complessiva pari a **558 mq** accessibile dalla corte esclusiva della villa padronale che ricade nello stesso lotto;

**Quota di Proprietà** per 1/1 intestata ad [REDACTED] del valore di un terreno agricolo (fg. 74 p.lla 869) destinato a seminativo arborato di superficie pari a **67 a 37ca** dove insiste una strada privata costituita come servitù di passaggio e collegata direttamente alla strada statale n.71 UMBRO-CASENTINESE-ROMAGNOLA necessaria per l'accesso alla villa padronale





Il **LOTTO N.2** è costituito dai diritti di piena proprietà di un compendio immobiliare formato da: una villa padronale residenza storica in muratura con annessa piscina, garage e magazzino e corte esclusiva e da un terreno agricolo con destinazione seminativo arborato attraversato da una strada alberata di larghezza 5,00m che costituisce l'unico accesso della villa padronale dall'esterno.

Il compendio immobiliare sorge a ridosso della S.S. 71 in una zona periferica del centro abitato di Castiglione del Lago a qualche Km da esso e presenta carattere agricolo misto alla presenza di residenze unifamiliari. Nelle vicinanze sono presenti le principali infrastrutture di carattere primario e secondario.

Il perimetro del LOTTO n.2 è dotato di recinzione con muretto e rete metallica soltanto alla parte della pista ciclabile mentre sui restanti tre lati è privo di recinzione. A questo proposito per rendere il lotto n.2 autonomo e indipendente rispetto al lotto confinante n.1 è necessario materializzare sul terreno il confine catastale riportato in mappa tra le particelle 25-869-879 e le p.lle 883-884 mediante esecuzione di muro in comunione al fine di garantire la privacy con oneri e spese a carico di entrambi gli aggiudicatari, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

**La Villa padronale** di superficie commerciale pari a **850mq** vera e propria residenza signorile distinta al Catasto Urbano al **Foglio n. 74, particella n. 25, Sub.3** si sviluppa su n.2 livelli fuori terra collegati internamente da una scala a rampe parallele e presenta diversi ingressi dalla corte esclusiva.

Il fabbricato di forma irregolare sia in pianta che in elevazione è costituito da n.2 corpi di fabbrica collegati tra di loro da un corridoio interno; esso presenta una tipologia costruttiva in muratura di spessore variabile da 30 a 80cm, soffitti a volta in mattoni pieni, controsoffitti a cassettoni, copertura con travetti in cemento prefabbricato, divisori interni in laterizio. Il piano terra è accessibile direttamente dalla corte dai due fronti est ed ovest contrapposti mentre il piano primo attraverso una scala interna o una doppia scala esterna. Esternamente le pareti tinteggiate di colore rosa antico si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione; la copertura a falde è dotata di pluviali e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane. L'accesso all'edificio avviene dalla corte esclusiva dopo aver attraversato una strada privata chiusa da un cancello carrabile realizzato in ferro battuto azionato manualmente; la stradina privata parallela alla statale è delimitata da due accessi contrapposti a nord e sud di cui uno posto all'interno del LOTTO N.1 che non sarà più a servizio della villa.

L'edificio è dotato di impianto idrico-sanitario, riscaldamento, elettrico, videocitofonico, di climatizzazione estiva e del gas che si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. L'impianto autonomo di riscaldamento combinato con quello di produzione di ACS è alimentato da una caldaia con elementi di distribuzione che sono ventilconvettori.

Il soffitto del piano terra è realizzato a volta mentre quello del piano primo a cassettoni di legno; le pavimentazioni nei vani principali sono con mattonelle di cotto e nel bagno con piastrelle di ceramica di 1° scelta.

Gli infissi perimetrali per l'areazione dei volumi afferenti e l'illuminazione delle corrispondenti superfici si trovano in un buono stato di conservazione e manutenzione. Essi sono costituiti da finestre o porte finestre a una/due ante dotate di vetro singolo in legno o ferro battuto e persiane tranne alcune finestre dotate di grate metalliche. Le porte interne sono in legno massello verniciate color testa di moro.

La villa padronale risulta composta a piano terra da una dependance, vero e proprio appartamento autonomo e indipendente collegato da un corridoio alla parte signorile vera e propria.

Nella dependance a piano terra in buono stato di conservazione e manutenzione si trovano: un ingresso-corridoio, una cucina, un bagno, un ripostiglio e n.3 camere da letto. Essa risulta collegata con un garage che costituisce altra unità immobiliare pignorata. All'esterno si trovano un locale tecnologico indipendente, un magazzino annesso rurale da ristrutturare e sui fronti est ed ovest ripetutamente un porticato e una loggia ricavata sotto il pianerottolo di una doppia scala ad una rampa. La dependance comunica attraverso un corridoio con il salone della villa padronale in buono stato di conservazione e manutenzione intorno al quale ruotano camere, sale e bagni. All'interno della



sala è presente una doppia scala a due rampe che collega il piano terra a quello primo con pianerottolo intermedio dal quale si accede ad un terrazzo praticabile. Il piano primo risulta composto da: una sala, n. 6 camere da letto dotate ciascuna di un bagno privato, un ripostiglio, n.2 disimpegni adibiti a guardaroba.

All'esterno della villa padronale trovansi due locali autonomi e indipendenti dei quali il primo è un **garage** di superficie pari a **14mq** comunicante con la dependance ed il secondo è un **deposito** di superficie pari a **49mq** accessibile dalla corte in pessimo stato di conservazione e manutenzione da ristrutturare.

La **corte comune** ai subalterni della p.lla 25 distinta al **Fg.74 P.lla 25 sub.5** che deriva dalla soppressione del sub.1 costituisce pertinenza comune alla villa padronale ed alle sue pertinenze. La corte comune è attraversata da una strada interna alberata che consente l'accesso al garage 1 e che delimita a nord il confine della p.lla 25 rispetto alla p.lla 883; inoltre essa è direttamente collegata con la corte esclusiva della piscina (p.lla 879). La corte ha una superficie pari a **5'675 mq** ottenuta dalla differenza tra quella catastale (**6'372mq**) e la superficie coperta dei fabbricati (**697mq**).

La piscina non assentita in buono stato di conservazione e manutenzione ricade all'interno del terreno edificato distinto al Fg.74 p.lla 879 di superficie **558mq** direttamente comunicante con la corte della villa padronale. La piscina avente superficie pari a **97mq** dotata di corte esclusiva di **461mq** in leggero pendio risulta sistemata in parte con pavimentazione in mattonelle di cotto ed in parte a verde privato; essa risulta schermata a sud-est dai terreni agricoli circostanti tramite filari di albero ad alto fusto (cipressi). Nello spazio antistante la piscina è possibile notare la presenza di gazebi e di piante ornamentali.

Il terreno agricolo distinto al **fg.74 p.lla 869** posto a sud del compendio è privo di recinzione tranne sul lato ovest ed è direttamente accessibile dalla SS 71 mediante un cancello in ferro battuto a due ante tra due colonne in muratura. Esso risulta attraversato da una strada sterrata alberata che ricade sulla p.lla 869 collegata con un secondo cancello in ferro battuto per accedere alla corte della villa padronale (p.lla 25); sulla p.lla 869 (ex p.lla 68) oggetto di pignoramento con atto di donazione a rogito del notaio [redacted] del 12/11/1999 è stata costituita servitù di passaggio a favore della p.lla 25 dove ricade la villa padronale. In questo caso lo Scrivente per eliminare i costi legati ad operazioni di frazionamento ed eventuali vincoli o gravami dovuti alla presenza della servitù ha ritenuto opportuno accorpate al terreno dove insiste la Villa padronale il terreno agricolo a formare il LOTTO N.2. Tale terreno avente superficie pari a **6'737mq** di impasto sabbioso con destinazione seminativo arborato risulta attualmente incolto. Inoltre si fa presente che in una comunicazione della [redacted] rilasciata al sottoscritto previa richiesta di accesso atti a nome della [redacted] risulta agli atti una richiesta di concessione idrica per prelievi dal Lago Trasimeno per uso irriguo (Prat. n. [redacted], oggetto di rinnovo, il cui iter è attualmente sospeso in attesa di integrazioni tecnico documentali. I canoni annui relativi all'uso specifico risultano pagati fino all'anno 2019, mentre quelli maturati e non corrisposti sono pari a **125,87 euro**. Tale quota verrà detratta dal corrispondente valore di mercato proporzionalmente all'estensione di ciascun lotto.

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago, l'identificazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione; secondo le prescrizioni del PRG-PS approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 09/06/2016 pubblicata nel B.U.R. n. 33 del 09/08/2016 e PRG-PO approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 09/08/2018 pubblicata nel B.U.R. n. 45 del 18/09/2018 si evince che i terreni del LOTTO 2 oggetto della presente esecuzione hanno come destinazione urbanistica quella di spazio naturalistico: Zone perilacustri agricole.

In base alla certificazione di destinazione urbanistica e a quella dei vincoli nei terreni che ricadono nello Spazio naturalistico: Zone perilacustri agricole secondo l'art. 60 delle NTA Parte Strutturale del PRG comma 3) è vietata la nuova edificazione per qualsiasi destinazione d'uso, fatte salve le opere pertinenziali e gli interventi edilizi sul patrimonio esistente; mentre secondo il **comma 6)** nelle



aree di pertinenza degli edifici sono consentite le opere di arredo, nonché la realizzazione di piccole costruzioni per attrezzature, impianti e opere pertinenziali secondo quanto disposto dal RR 2/2015. Secondo l'art.21 del R.R. 2/2015 comma 1 si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:

- a) dalla oggettiva strumentalità;
- b) dalla limitata dimensione;
- c) dalla univoca destinazione d'uso;
- d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97, o da realizzare nelle aree pubbliche indipendentemente dalla presenza di edifici e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
- e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

Nel nostro caso sentito l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione del Lago non esiste alcuna potenzialità edificatoria residua per ampliamenti, sopraelevazioni o nuove costruzioni perché all'interno delle zone perilacustri agricole di cui all'art. 60 delle N.T.A. del PRG-PS è vietata la nuova edificazione fatte salve le opere pertinenziali di cui all'art. 21 del R.R. n° 2/2015 alle condizioni ivi stabilite e gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente.

Lo Scrivente con riferimento ai fabbricati che ricadono nel **LOTTO N. 2** si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago, accertando i seguenti titoli autorizzativi:

Villa padronale (Fg.74 P.lla 25 sub. 3)

- **CILA Prot. [REDACTED] del 08/07/2019 Prat. [REDACTED]** comunicata al Comune di Castiglione del Lago da parte di [REDACTED] per lo spostamento di tramezzi all'interno dell'abitazione distinta al fg. 74 p.la 25 sub. 3
- **SCIA Prot. [REDACTED] del 14/12/2013** comunicata al Comune di Castiglione del Lago da parte di [REDACTED] per la ristrutturazione, riparazione e ripristino dell'abitazione distinto al fg. 74 p.la 25 sub. 3 a seguito di calamità naturale
- **D.I.A. del 15/05/2002** comunicata al Comune di Castiglione del Lago da parte di [REDACTED] per la costruzione di muri divisorii interni all'abitazione e la realizzazione di servizi igienici all'interno dell'abitazione con relativi impianti, infissi, pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte, ecc. distinto al fg. 74 p.la 25 sub. 3
- **D.I.A. [REDACTED] del 21/03/2002** comunicata al Comune di Castiglione del Lago da parte di [REDACTED] per la costruzione di muretti divisorii interni all'abitazione distinta al fg. 74 p.la 25 sub. 3
- **LICENZA DI COSTRUZIONE n. [REDACTED] del 04/12/1976** rilasciata dal Comune di Castiglione del Lago a favore di [REDACTED] per la ristrutturazione e l'ampliamento di un annesso rurale distinto al fg. 74 p.la 25 sub. 3

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi e quanto rilevato in loco sono state accertate le seguenti difformità edilizie suddivise per edificio:

Villa padronale (fg.74 p.la 25 sub.3)

- spostamento del portone di ingresso posto in corrispondenza del corridoio lato est anziché ad ovest come riportato nella **LICENZA DI COSTRUZIONE n. [REDACTED] del 04/12/1976**.
- apertura di una finestra priva di infissi praticata sul prospetto est dell'annesso rurale da ristrutturare costruito in epoca ante '67 posto nella corte della villa non riportata nella planimetria catastale in atti registrata con Prot. [REDACTED] del 19/08/2019.

Tali difformità edilizie che consistono in modifiche prospettiche a piano terra sentito l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione del Lago risultano sanabili previo accertamento di compatibilità



paesaggistica e di SCIA in sanatoria con pagamento di oneri e sanzioni che ammontano a **1'000 euro** e spese tecniche pari a **1'000 euro** portati in detrazione dal corrispondente valore di mercato.

Garage (Fig.74 P.IIa 25 sub. 4)

Realizzazione di n.2 aperture praticate sul prospetto est del garage costruito in epoca antecedente il 1967 e non riportate nella planimetria catastale in atti Prot. N. del 26/09/1989.

Tale difformità edilizia che consiste in una modifica prospettica a piano terra sentito l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione del Lago è sanabile previo accertamento di compatibilità paesaggistica e di SCIA in sanatoria con pagamento di oneri e sanzioni che ammontano a **1'000 euro** e spese tecniche pari a **1'000 euro** portati in detrazione dal corrispondente valore di mercato.

Piscina (Fig.74 P.IIa 879)

Realizzazione di piscina esterna entroterra priva di titolo abilitativo risalente alla fine degli anni '90. L'intervento di nuova costruzione della piscina utilizzata come pertinenza della villa padronale sentito l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione del Lago non risulta sanabile dal punto di vista edilizio in quanto la normativa vigente da rispettare per la realizzazione di piscine pertinenziali è l'art. 21 del R.R. n° 2/2015 che al comma 1, lett. d) impone "...la collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94,95, 96 e 97.....". La distanza dello spigolo della villa più vicino alla piscina è maggiore di quella massima consentita pari a 30m, dunque l'intervento edilizio di nuova costruzione della piscina eseguito in una zona di divieto assoluto all'edificazione non risulta sanabile ed è necessario ripristinare lo stato dei luoghi con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario per un importo pari a **10'000 euro**. Pertanto sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago la richiesta per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. n° 1/2015 della piscina non può essere soddisfatta perché viene a mancare la conformità urbanistica secondo la normativa vigente. Inoltre l'eventuale istanza di accertamento di conformità è subordinata al preventivo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004, dell'autorizzazione naturalistica (area ricadente all'interno di un sito Natura 2000) e della conformità sismica (VDS) presso il Servizio Sismico Regionale.

I vincoli che resteranno a carico dell'aggiudicatario del LOTTO N.2 sono:

- 1) Vincolo di carattere ambientale il quale indica che i terreni distinti al:
  - **fig. 74 p.IIe 869-879-25** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago sono sottoposti **all'art.136 del d.lgs 42/2004**;
  - **fig. 74 p.IIe 869-879-25** sono sottoposti al vincolo **Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della L.r. 1/2015** (carta n. 8 allegata alla l.r. 27/2000) denominato SIC: IT5210018 Lago Trasimeno e ZPS: IT5210070 Lago Trasimeno
  - **Fig. 74 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago ricadono nell'ambito di tutela **Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della L.r. 1/2015** (carta n. 8 allegata alla l.r. 27/2000)
- 2) Vincoli Di Carattere Urbanistico i quali indicano che i terreni distinti al:
  - **F.74 P. 869/P** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientra nelle disposizioni di cui al **vincolo derivante dal Nuovo Codice della strada e del Regolamento di Esecuzione di cui al D.Lgs. n. 285/1992 e al D.P.R. n. 495/1992, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art.100 della l.r. n. 1/2015**;
  - **F.74 tutte le particelle** del lotto n.2 oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago non sono subordinati all'approvazione di Piano attuativo;
- 3) Vincolo Di Carattere Idraulico e Idrogeologico il quale indica secondo la strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata che i terreni distinti al:



- F.74 P. 869-879-25 oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui al **vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23)**
  - F.74 P. 869-879-25 oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui al PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002) e relative disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 918/2003
- 4) Vincoli Derivanti Dal Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale i quali indicano che i terreni distinti al:
- F.74 P. 869-879-25 oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui alla **Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP** : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica
- 5) Vincoli Derivanti Dalla Normativa Urbanistico – Edilizia i quali indicano che i terreni distinti al:
- F.74 P. 869-879-25 oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui: **al P.R.G. Parte Strutturale approvato con DCC n. 39 del 09/06/2016, al vigente Testo Unico dei Regolamenti approvato con DCC 4/2019 e smi con riferimento alle superfici, altezze e distanze rimanda al r.r. 2/2015, Titolo I, P.R.G Parte Operativa approvato con DCC n. 27 del 09/08/2018 e al P.T.C.P. della Provincia di Perugia vigente relativamente alle prescrizioni aventi carattere di prevalenza sulla pianificazione comunale;**

Il compendio pignorato è catastalmente così identificato:

A) Villa padronale

*N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 25 Sub.3 - Categoria: A8 – Classe 3 – Consistenza 28 vani–Superficie catastale totale : 857mq escluse aree scoperte 845mq - Rendita: €. 3.542,89 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. 14 Piano T-1;*

*Intestatari*



*Confinanti*

NORD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

SUD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

EST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

OVEST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

salvo se altri.

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali dei fabbricati depositate presso l'Agenzia delle Entrate – UPT con Prot. [REDACTED] del 19/08/2019 e quanto rilevato in loco, alla data del sopralluogo risulta come unica difformità rispetto allo stato di fatto l'apertura di una finestra priva di infissi praticata sul prospetto est dell'annesso rurale da ristrutturare costruito in epoca ante '67 posto nella corte della villa.

Per sanare tale difformità catastale è necessario presentare previa presentazione di titolo abilitativo al Comune un atto di aggiornamento catastale al CF per ristrutturazione con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario per un importo di **500 euro** da detrarre al corrispondente valore di mercato.



B) Garage 1

N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 25 – sub.2 Categoria: C/6 – Classe 3 – Consistenza 11mq–Superficie catastale totale :14mq - Rendita: €. 11,36 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. 14 Piano T;

Intestatari

[REDACTED]

Confinanti

NORD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

SUD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

EST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

OVEST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

salvo se altri.

C) Garage 2

N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 25 – sub.4 Categoria: C/6 – Classe 4 – Consistenza 41mq–Superficie catastale totale :49mq - Rendita: €. 50,82 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. 14 Piano T;

Intestatari

[REDACTED]

Confinanti

NORD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

SUD

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

EST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

OVEST

Fg.74 p.lla 25 sub.5

Corte comune a tutti i subalterni della p.lla 25

salvo se altri.

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali dei fabbricati depositate presso l'Agenzia delle Entrate – UPT con Prot. N. [REDACTED] el 26/09/1989 e quanto rilevato in loco, alla data del sopralluogo risulta come unica difformità rispetto allo stato di la realizzazione di n.2 aperture praticate sul prospetto est del garage costruito in epoca ante '67.

Per sanare tale difformità catastale è necessario presentare previa presentazione di titolo abilitativo al Comune un atto di aggiornamento catastale al CF per ristrutturazione con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario per un importo di **500 euro** da detrarre al corrispondente valore di mercato.



D) Corte comune ai sub della p.lla 25

N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 25, sub.5 - - BCNC a tutti i subalterni della p.lla 25 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;

Intestatari

[REDACTED]

Confinanti

NORD

Fg.74 p.lla 883

[REDACTED]

SUD

Fg.74 p.lla 869

[REDACTED]

EST

Fg.74 p.lla 879,884

[REDACTED]

OVEST

Fg.74 p.lla 858

[REDACTED]

salvo se

altri

E) Piscina con corte esclusiva

N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 879 - Categoria: D/6 - Rendita: €. 497,76 - Indirizzo: LOCALITA' CASCINA n. SNC Piano T;

Intestatari

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1

Confinanti

NORD

Fg.74 p.lla 884

[REDACTED]

SUD

Fg.74 p.lla 879

[REDACTED]

EST

Fg.74 p.lla 879

[REDACTED]

OVEST

Fg. 74 P.lla 25

[REDACTED]

salvo se altri.

Dato che la realizzazione della piscina costituisce abuso edilizio in quanto costruita priva di titolo abilitativo e accatastata come impianto sportivo, dopo aver ripristinato lo stato dei luoghi sarà necessario procedere con un atto di aggiornamento catastale di demolizione totale e costituzione di area urbana dopo aver presentato Tipo Mappale a carico dell'aggiudicatario del LOTTO N.2 che dovrà sostenere costi di regolarizzazione catastale per un importo pari a 1500 euro.



F) Terreno agricolo

C.T. del Comune di Castiglione del Lago, Foglio n. 74, particella n. 869- Qualità : Seminativo arborato – R.D.:27,83 – R.A.:27,83

*Intestatari*

[REDACTED]

*Confinanti*

NORD

Fg. 74 P.IIa 25

[REDACTED]

SUD

Strada interpodereale esistente non riportata in mappa

Fg.74 p.IIa 871

[REDACTED]

EST

Fg.74 p.IIa 884

[REDACTED]

OVEST

Fg. 74 P.IIa 870

[REDACTED]

altri

salvo se altri.

Al momento del sopralluogo è stato accertato che la villa padronale con gli annessi del LOTTO N.2 sono privi di occupanti mentre il terreno agricolo risulta incolto e privo di conduttore.

**Al prezzo base di €. 1'276'214  
(euro unmilione duecento settantasei mila duecento quattordici euro/00)**

**LOTTO N. 3**

Quota di Proprietà per 1/1 intestata ad [REDACTED]

[REDACTED] del valore di un compendio immobiliare di superficie pari a **56ha 26a 59ca** (562'659mq) costituito da un insieme di terreni agricoli e ruderi che ricadono sul foglio 72.

L'ambito agricolo sorge in una zona periferica del centro abitato di Castiglione del Lago a ridosso della ferrovia Perugia-Firenze. La zona ove è posto il complesso in esame è periferica rispetto al centro storico di Umbertide ubicata a circa 1 Km da esso e presenta prevalentemente carattere agricolo. Nelle vicinanze sono presenti le principali infrastrutture di carattere primario e secondario; infatti il complesso immobiliare è raggiungibile dalla SS 71 che collega Perugia a Castiglione del lago dopo aver attraversato il sottopasso ferroviario e percorso Via Vitellino. L'accesso agli edifici avviene direttamente da una strada vicinale collegata con la strada provinciale di Via Vitellino dalla quale si accede alla corte pertinenziale.

Il **LOTTO N.3** è raggiungibile dai seguenti accessi indicati in relazione tecnica:

- **3.A** (principale) posto a nord in corrispondenza di Via Vitellino da dove si accede ai fabbricati rurali e a delle strade interpodereali che attraversano i terreni agricoli;
- **3.B, 3.C** raggiungibili prima da Via Vitellino e dopo da strade vicinali riportate in mappa al





catasto terreni attraverso le quali si raggiungono i terreni agricoli posti a sud-ovest.

- **3.D** che si trova subito dopo l'accesso 3.C sulla strada vicinale riportata in mappa ma non identificato sul terreno; esso consente di accedere ad una servitù di passaggio costituita sulla p.lla 577 pignorata con atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] Trasimeno Rep. [REDACTED] del 22/07/2021 necessaria per accedere ai terreni interclusi distinti al Foglio 72 p.lle 546-547 di proprietà:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

In corrispondenza degli accessi 3.A e 3.B è necessario costituire due servitù di passaggio per accedere a fondi interclusi identificati catastalmente dalla p.lla 16-548 e p.lle 14-183 non pignorate.

Il compendio immobiliare che si estende su una superficie complessiva pari a **56ha 26a 59ca** (562'659 mq) è costituito da:

- A. Un fabbricato diruto (**fg.72 p.lla 550**) di superficie pari a **86mq** costruito in aderenza ad uno degli edifici distinti al **fg.72 p.lla 16 sub.4** e dotato di corte esclusiva pari a **349mq** privo parzialmente di muri e totalmente di solai e copertura;
- B. Un fabbricato diruto (**fg.72 p.lla 545**) di superficie pari a **30mq** costruito in aderenza ad un edificio distinto al **fg.72 p.lla 547** di altra proprietà e dotato di corte esclusiva pari a **140mq** privo parzialmente di muri e totalmente di solai e copertura;
- C. un insieme di fondi rustici per una superficie complessiva pari **56ha 20a 54ca** prevalentemente di tipo seminativo e parzialmente coperti da bosco alto e querceto destinati alla coltivazione di diversi prodotti: legumi, granoturco oppure ortaggi.

Il primo rudere quasi inesistente distinto al NCEU al **fg.72 p.lla 550** risulta privo totalmente di solai e copertura. L'edificio dotato di corte esclusiva e definito soltanto da una porzione di muri ricade entro il raggio di 50m da una casa colonica di altra proprietà ed è interamente coperto da vegetazione pertanto deve essere demolito e ricostruito. In origine il fabbricato utilizzato come annesso agricolo di superficie **86mq** presentava strutture verticali in muratura di mattoni pieni di laterizio con manto di copertura in tegole di laterizio. La corte esclusiva che circonda il rudere ha una superficie pari a **349mq** data dalla differenza tra quella catastale (**435mq**) e quella coperta del rudere (**86mq**)

Il secondo rudere (**fg.72 p.lla 545**) risulta porzione di un unico edificio che ricade su due particelle catastali distinte (**p.lla 545** oggetto di pignoramento e **p.lla 547** di altra proprietà). L'edificio dotato di corte esclusiva è definito soltanto da una porzione di muri, privo totalmente di solai e copertura ed è interamente coperto da vegetazione pertanto deve essere demolito e ricostruito.

Il fabbricato utilizzato come annesso agricolo di superficie **30mq** risulta dotato di corte esclusiva avente superficie pari a **140mq** data dalla differenza tra quella catastale (**170mq**) e quella coperta del rudere (**30mq**)

I terreni agricoli del LOTTO N.3 aventi una superficie totale di **56 ha 20a 54ca** attualmente incolti di tipo sabbioso hanno una destinazione agricola mista a: seminativo, seminativo irriguo, seminativo arborato, querceto, pascolo cespugliato, pascolo arborato, bosco alto, area rurale. Essi sono serviti da un impianto irriguo costituito da una condotta che si trova in prossimità del querceto lungo la SS 71. La condotta secondaria gestita da [REDACTED] è costituita da prese d'acqua dotate di misuratori di portata attivate a richiesta dell'interessato. All'interno della p.lla 18 è presente un pozzo utilizzato per scopi irrigui. La Regione precisa che i dati relativi alle denunce dei pozzi ex art. 10 D.Lgs 275/93 e s.m.i. provengono da dichiarazioni rese in autocertificazione e non validate da professionisti del settore, quindi potenzialmente "affette" da errori interpretativi e tecnici. I dati sono inoltre aggiornati al 2001: per motivi legati alla vetustà del data base e dei dati in esso contenuti, oltre che della non obbligatorietà della denuncia del pozzo in caso di uso domestico delle acque, come previsto dall'art. 10 del citato Decreto Legislativo, i pozzi segnalati nelle tabelle potrebbero non rappresentare la totalità delle opere esistenti nell'ambito territoriale indagato. Inoltre si fa presente che nella comunicazione della [REDACTED] risulta agli atti una richiesta di concessione idrica per prelievi dal Lago Trasimeno per uso irriguo (Prat. n. [REDACTED]),



oggetto di rinnovo, il cui iter è attualmente sospeso in attesa di integrazioni tecnico documentali. I canoni annui relativi all'uso specifico risultano pagati fino all'anno 2019, mentre quelli maturati e non corrisposti sono pari a **125,87 euro**. Tale quota verrà detratta dal corrispondente valore di mercato proporzionalmente all'estensione di ciascun lotto.

Infine in corrispondenza della p.lla 577 che ricade nel **LOTTO N.3** è stata costituita con atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] del 22/07/2021 una servitù di passaggio per accedere ai terreni interclusi distinti al Foglio 72 p.lle 546-547 di proprietà:

3) [REDACTED]

4) [REDACTED]

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago, l'identificazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione; secondo le prescrizioni del PRG-PS approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 09/06/2016 pubblicata nel B.U.R. n. 33 del 09/08/2016 e PRG-PO approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 09/08/2018 pubblicata nel B.U.R. n. 45 del 18/09/2018 si evince che i terreni del LOTTO 3 oggetto della presente esecuzione hanno la seguente destinazione urbanistica:

1) **Terreni distinti al fg. 72 p.lle 106-578-549**

Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi (parte)

Spazio rurale: Aree agricole (parte)

Spazio rurale: Aree agricole di pregio (parte)

2) **Terreni distinti al fg. 72 p.lle 143-18-37-52-46-45-17**

Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi (parte)

Spazio rurale: Aree agricole (parte)

Spazio rurale: Aree agricole di pregio (parte)

Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)

3) **Terreni distinti al fg. 72 p.lle 576-47-580**

Spazio rurale: Aree agricole

Spazio rurale: Aree agricole di pregio

Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)

4) **Terreni distinti al fg. 72 p.lle 40-41-42-579-577-545-581**

Spazio rurale: Aree agricole

Spazio rurale: Aree agricole di pregio

5) **Terreni distinti al fg. 72 p.lla 38**

Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi

Sistema della mobilità, delle reti e degli impianti tecnologici: Area di qualificazione e mitigazione (parte)

6) **Terreni distinti al fg. 72 p.lle 136-43-39-550-7-9-10-156-157-159**

Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi

In base alla certificazione di destinazione urbanistica e a quella dei vincoli nei terreni che ricadono nello:

- ✓ Spazio naturalistico: Zone boscate – Boschi secondo l'art. 62 delle NTA Parte Strutturale del PRG comma 3) alle aree boscate poste al di fuori degli ambiti individuati come spazio urbano, viene associata una fascia esterna di transizione profonda 50m in cui l'attività edilizia è limitata ai soli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto previsto all'art.85 c,4 LR 1/2015, comma 5) le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole all'art.90 LR 1/2015, comma 6) sono considerati vietati i nuovi interventi edilizi mentre secondo il **comma 8)** sono consentiti gli interventi previsti al comma 4 dell'art.85 della L.R. 1/2015 da realizzare senza danneggiare o ridurre il bosco



medesimo.

Nel nostro caso gli unici interventi edilizi consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, pertanto non esiste cubatura residua.

- ✓ Spazio rurale: Aree agricole ed aree agricole di pregio secondo l'art. 128 delle NTA Parte Strutturale del PRG **comma 3)** in tali aree sono ammesse, nel rispetto di quanto disposto dal Titolo IV Capo I Sezione III LR 1/2015 diverse destinazioni d'uso produttivo agricolo, residenziale, extralberghiero, artigianale compatibile e in base al **comma 4)** in tali aree sono ammessi:
  - il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - la realizzazione di nuovi edifici;
  - la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo agricolo e di impianti produttivi agricoli, ivi compresi quelli per le trasformazioni dei prodotti derivanti dall'attività svolta nel fondo stesso;
  - la realizzazione di serre;
  - la bonifica dei terreni con le modalità di cui alle presenti norme;
  - la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica;
  - la fertirrigazione nel rispetto di quanto previsto dall'art.112 del Dlgs, 152/2006, dalla DGR 1577/2000 e ss.mm.ii. e dalla DGR 1423/2006.

Nel nostro caso sentito l'Ufficio Tecnico del comune di Castiglione del Lago la superficie ricadente in zona agricola del Lotto n. 3 con esclusione delle aree boscate è di circa 40,57 Ha.

Ai sensi dell'art.90 comma 1 e 2 della L.R. 1/2015 l'indice di utilizzazione territoriale per edifici residenziali di nuova costruzione è pari a **2mq/ha** corrispondente a **81,14mq di SUC** mentre per edifici produttivi di nuova costruzione è pari a **40mq/ha** corrispondente a **1622mq di SUC** disponibile ai sensi del comma 4 ossia qualora si svolga attività agricola per una superficie maggiore di 5ha trascurando le aree boscate. Si fa presente che ai sensi del comma 8 dell'art.90 della L.R. 1/2015 *“gli interventi di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della SUC prevista dall'intervento. Il calcolo per la realizzazione degli interventi di cui sopra riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione del relativo indice di utilizzazione territoriale considerando la SUC sia del nuovo edificio che quella di tutti gli edifici dell'impresa agricola”* mentre ai sensi del comma 9 *“l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per la realizzazione di nuovi edifici al servizio dell'impresa agricola è effettuata tenendo anche conto di terreni non contigui. Tale applicazione è ammessa anche per terreni ricadenti in comuni confinanti.”*

Inoltre ai sensi dell'art.91 della L.R. 1/2015 (Interventi relativi agli edifici esistenti)

- **comma 6)** Per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti edifici, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un comune confinante.
- **comma 7)** La ricostruzione in sito diverso di edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza, da parte dell'impresa agricola, è consentita nell'ambito dell'azienda previa presentazione al comune di piano aziendale.
- **comma 10)** Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso



dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati. Gli edifici devono ricadere, anche a seguito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da effettuare con le stesse modalità di cui al comma 6, nelle aree dove sono già presenti edifici di tipo abitativo o ricettivo, misurando la distanza non superiore a cinquanta metri da questi. Il cambiamento di destinazione d'uso è limitato ad una SUC di duecento metri quadrati per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria anche in caso di frazionamento e trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997. Nel caso di proprietà fondiaria avente superficie superiore a cento ettari, gli interventi di cui sopra sono consentiti nel rapporto, non frazionabile, pari a duecento metri quadrati di SUC ogni cento ettari di superficie territoriale, escluse le aree boscate, anche derivante da frazionamento o trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997, considerando eventuali interventi già realizzati alla data di entrata in vigore del presente TU. La superficie di duecento metri quadrati deve comunque costituire un unico edificio.

- comma 11). Negli interventi di cui al comma 10 sono computate le superfici già eventualmente interessate da cambiamento di destinazione d'uso in applicazione della normativa previgente, nonché oggetto di successivo trasferimento o frazionamento di proprietà. Gli ampliamenti previsti ai commi 1 e 4, ancorché già realizzati o autorizzati in applicazione di normative previgenti, possono essere utilizzati ai fini agrituristici, nonché per le attività delle fattorie didattiche e delle fattorie sociali di cui all'articolo 88, comma 2.
- comma 12). Al fine di favorire l'accorpamento di edifici della stessa proprietà fondiaria, è consentita la ricostruzione in sito diverso con cambio d'uso degli edifici rurali di cui al comma 10, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio di tipo abitativo o ricettivo della stessa proprietà fondiaria purché il trasferimento non superi una distanza di metri lineari mille.
- comma 13). Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e o di cambiamento della destinazione d'uso per gli edifici di cui ai commi 6 e 10, nonché gli interventi di ampliamento di cui al comma 4, sono condizionati a permesso di costruire con atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi all'intervento che può comportare modifica delle previsioni dell'eventuale piano attuativo approvato. Il comune, in caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione in sito diverso, è tenuto ad accertare che la demolizione dell'edificio preesistente avvenga preliminarmente agli interventi di ricostruzione.
- comma 14). Gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso, di cui al comma 10, sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Il vincolo riguarda i terreni necessari e corrispondenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per le nuove costruzioni, di cui all'articolo 90, comma 2, considerando la SUC degli immobili interessati dall'intervento. In carenza di terreno necessario ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono vincolati i terreni agricoli di proprietà del richiedente comunque disponibili nel territorio comunale se aventi superficie superiore a ettari uno.

Premesso tutto ciò e tenuto conto della posizione degli annessi rurali esistenti (P.lla 550 e P.lla 545) è possibile soltanto la loro demolizione e ricostruzione nello stesso sito senza cambio di destinazione d'uso e ampliamento.

In particolare dalla mappa catastale e dal sopralluogo effettuato per l'immobile che ricade nella p.lla 550 è consentito ricostruire un edificio ad uso agricolo di consistenza 86mq mentre per quello che ricade nella p.lla 545 un edificio ad uso agricolo di 30mq.

Lo Scrivente con riferimento ai fabbricati che ricadono nel **LOTTO N. 3** si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago, accertando che non è stato rinvenuto nessun titolo autorizzativo per i fabbricati oggetto di pignoramento tranne per l'annesso agricolo (p.lla 550) ridotto a rudere per il quale esiste una SCIA N. [REDACTED] del 07/07/2015 presentata da [REDACTED] per l'esecuzione di



Manutenzione Straordinaria – Rimozione e Smaltimento di Materiale contenente Cemento Amianto sulla copertura dell'annesso rurale composto da parte della p.lla 16 sub.4 e dall'edificio che ricade sulla p.lla 550.

I vincoli che resteranno a carico dell'aggiudicatario del LOTTO N.3 sono:

- 1) ATTO PER COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO perpetua a favore di [REDACTED] [REDACTED] per il passaggio di condotte fognarie, accesso e transito a carico delle p.lle 156-157-10-9-17-143-18-106-38-41-42-47-52 del foglio 72 trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 25/08/2015 - Registro [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED] del 27/07/2015 – Fondo servente
- 2) SERVITU' DI PASSAGGIO a favore di [REDACTED] [REDACTED] passaggio a fondo intercluso (fg.72 p.lle 546-547) attraverso la p.lla 577 del fg.72 di proprietà dell'[REDACTED]. oggetto di pignoramento che ricade nel LOTTO N.3 come citato all'art.4 dell'atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] acquisita in modo pacifico ed ininterrotto per oltre vent'anni dalla parte venditrice;
- 3) Vincolo di carattere ambientale il quale indica che i terreni distinti al:
  - fg. 72 p.lle 106/P-578/P-549/P-143/P-18/P-37/P-52/P-46/P-45/P-17/P-38-136-43-39-550-7-9-10-156-157-159 oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago sono sottoposti all'art.142 del d.lgs 42/2004;
  - F. 72 P. 550-7-9-10-17-156-157-159-16-46/P-576/P-18-37-38-39-40-41-42-43-45-106-143 oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago sono sottoposti al vincolo Rete Natura 2000 di cui all'art. 84 della l.r. 1/2015 denominato SIC: IT5210020 Boschi
  - F. 72 P. 106/P-578/P-549/P-143/P-18/P-37/P-52/P-46/P-45/P-17/P-38/P-136-43-39-550-7-9-10-156-157-159 oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago ricadono nell'ambito di tutela aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 perimetrate in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale
  - F.72 P. 18/P-143/P-576/P-47/P-40-41-42-52/P-578/P-136/P oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago ricadono nell'ambito di tutela Fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art. 85 della l.r. 1/2015
  - F.72 P. 106/P-578/P-549/P-143/P-18/P-37/P-52/P-46/P-45/P-17/P-576-47-580-40-41-42-579-577-545-581 oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago ricadono nell'ambito di tutela aree di particolare interesse agricolo di cui all'articolo 92 della l.r. 1/2015 individuate in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale.
  - Fg. 72 tutte le particelle oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago ricadono nell'ambito di tutela Zone di elevata diversità floristico – vegetazionale di cui all'art. 83 della l.r. 1/2015 (carta n. 8 allegata alla l.r. 27/2000)
- 4) Vincoli Di Carattere Urbanistico i quali indicano che i terreni distinti al:
  - F.72 tutte le particelle del lotto n.3 oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago non sono subordinati all'approvazione di Piano attuativo;
  - F. 72 P. 17/P-143/P-106/P-38/P-39/P-40-41/P-42/P-47/P-52/P-157/P oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientra/rientrano nelle disposizioni di cui al vincolo Ferroviario (DPR 753/80 - D.M. 6/7/82e art. 101 l.r. n. 1/2015)



- **F.72 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui alla classificazione acustica in **classe III**
- 5) Vincolo Di Carattere Idraulico e Idrogeologico il quale indica secondo la strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata che i terreni distinti al:
- **F.72 P. 18-37-38-39-40-41-42-43-45-46-47-576-577-52-580-581-578-579-106-136-143-545-550-7-9-10-17-156-157-159** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui al vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23)
  - **F.72 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui al PS2 (Piano Stralcio Lago Trasimeno approvato con DPCM 19 luglio 2002) e relative disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 918/2003
- 6) Vincoli Derivanti Dal Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale i quali indicano che i terreni distinti al:
- **F.72 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui alla Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP : Titolo IV – Direttive e prescrizioni in materia paesaggistica
- 7) Vincoli Derivanti Dalla Normativa Urbanistico – Edilizia i quali indicano che i terreni distinti al:
- **F.72 tutte le particelle** oggetto di pignoramento immobiliare posti in Loc. Cascina nel comune di Castiglione del Lago rientrano nelle disposizioni di cui: al P.R.G. Parte Strutturale approvato con DCC n. 39 del 09/06/2016, al vigente Testo Unico dei Regolamenti approvato con DCC 4/2019 e smi con riferimento alle superfici, altezze e distanze rimanda al r.r. 2/2015, Titolo I, P.R.G Parte Operativa approvato con DCC n. 27 del 09/08/2018 e al P.T.C.P. della Provincia di Perugia vigente relativamente alle prescrizioni aventi carattere di prevalenza sulla pianificazione comunale;

Il compendio pignorato è catastalmente così identificato:

A) **RUDERE 1**

N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, **Foglio n. 72 particella n. 550** - Categoria: F/2 –Unità collabente - Indirizzo: LOCALITA' VITELLINO n. SNC Piano T;

Intestatari

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1

Confinanti

NORD

Fg.72 p.lla 9

[REDACTED]

SUD

Fg.72 p.lla 18

[REDACTED]

EST

Fg.72 p.lla 16

[REDACTED]

OVEST

Fg.72 p.lla 9,18

[REDACTED]

B) **RUDERE 2**

N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago, **Foglio n. 72 particella n. 545** - Categoria: F/2 –Unità collabente - Indirizzo: LOCALITA' VITELLINO n. SNC Piano T;

Intestatari



[REDACTED]  
*Diritto di proprietà per 1/1*  
*Confinanti*

NORD

Fg.72 p.lla 581  
[REDACTED]

SUD

Fg.72 p.lla 547  
[REDACTED]

EST

Fg.72 p.lla 581  
[REDACTED]

OVEST

Fg.72 p.lla 581  
[REDACTED]

salvo se altri

G) Terreni agricoli



Progr.	Fg.	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			R.D. (€)	R.A. (€)	INTESTATARIO	DIRITTO DI PROPRIETA'
						ha	a	ca				
1	72	7		QUERCETO	U	0	27	70	4,29	0,57		1/1
2	72	9		QUERCETO	U	2	52	80	39,17	5,22		1/1
3	72	10		QUERCETO	U	0	53	74	8,33	1,11		1/1
4	72	17		QUERCETO	U	0	30	40	4,71	0,63		1/1
5	72	18		SEMINATIVO	4	18	6	90	559,91	699,89		1/1
6	72	37		QUERCETO	U	3	63	30	56,29	7,51		1/1
7	72	38		PASCOLO ARBORATO	1	1	62	10	20,93	10,88		1/1
8	72	39		PASCOLO ARBORATO	1	0	3	70	0,48	0,25		1/1
9	72	40		PASCOLO ARBORATO	1	0	4	30	0,56	0,29		1/1
10	72	41	AA	SEMINATIVO	4	0	37	0	11,47	14,33		1/1
			AB	QUERCETO	U	0	15	0	2,32	0,31		
11	72	42	AA	SEMINATIVO	4	0	9	0	2,79	3,49		1/1
			AB	QUERCETO	U	0	3	30	0,51	0,07		
12	72	43		PASCOLO ARBORATO	1	0	7	20	0,93	0,48		1/1
13	72	45		PASCOLO CESPUGLIATO	1	0	57	50	2,97	2,38		1/1
14	72	46		SEMIN ARBORATO	1	1	15	60	77,61	59,70		1/1
15	72	47		SEMINATIVO	4	1	14	80	35,57	44,47		1/1
16	72	156		QUERCETO	U	0	1	55	0,24	0,83		1/1
17	72	157		QUERCETO	U	0	7	90	1,22	0,16		1/1
18	72	159		QUERCETO	U	0	1	10	0,17	0,02		1/1
19	72	549		QUERCETO	U	2	15	5	33,32	4,44		1/1
20	72	576		SEMIN IRRIG	U	11	5	65	1056,39	913,63		1/1
21	72	577		SEMIN IRRIG	U	0	62	65	59,86	51,77		1/1
22	72	52		SEMINATIVO	4	4	20	80	130,40	162,99		1/1
23	72	580		SEMIN IRRIG	U	0	75	55	75,00	55,00		1/1
24	72	581		SEMIN IRRIG	U	0	16	35	15,62	13,51		1/1
25	72	578		SEMINATIVO	4	2	66	40	82,55	103,19		1/1
26	72	579		SEMINATIVO	4	0	33	10	10,26	12,82		1/1
27	72	106	AA	SEMINATIVO	4	0	20	0	6,20	7,75		1/1
			AB	BOSCO ALTO	2	0	19	20	2,97	0,50		
28	72	136	AA	SEMINATIVO IRRIGUO	U	0	3	0	2,87	2,48		1/1
			AB	SEMINATIVO	4	0	5	90	1,83	2,29		
29	72	143	AA	SEMINATIVO	4	2	66	48	82,58	103,22		1/1
			AB	AREA RURALE	0	0	35	52				
						47	906	1454				
TOTALE SUPERFICIE TERRENI AGRICOLI						56 ha	20 a	54 ca	562054 mq			





Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali dei fabbricati che ricadono nel LOTTO N.3 depositate presso l'Agenzia delle Entrate – UPT e quanto rilevato in loco alla data del sopralluogo le difformità riscontrate sono:

- 1) Mancanza agli atti dell'elaborato planimetrico dell'unità distinta al fg. 72 p.la 545 accatastata come unità collabente Pratica n. [REDACTED] del 17/01/2008 che risulta obbligatorio in caso di costituzione o variazione di unità in una delle categorie del gruppo F;
- 2) Mancanza agli atti dell'elaborato planimetrico dell'unità distinta al fg. 72 p.la 550 accatastata come unità collabente Pratica n. [REDACTED] del 21/01/2008 che risulta obbligatorio in caso di costituzione o variazione di unità in una delle categorie del gruppo F;

Per sanare le irregolarità catastali sarà necessario presentare una dichiarazione DOCFA per inserire l'elaborato planimetrico delle due unità collabenti con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario del LOTTO N.3 per un importo pari a **500 euro**.

Al momento del sopralluogo è stato accertato che i ruderi sono quasi inesistenti mentre i terreni agricoli adiacenti risultano incolti e privi di conduttori.

**Al prezzo base di €. 1'088'531  
(euro unmilioneottantottomilacinquecentotrentunoeuro/00)**

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia li, 10/09/2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
Ing. Andrea De Filippo



## ALLEGATI PARTE I

1. **Allegato 1:** Comunicazione di inizio operazioni peritali con sopralluogo e ricevute di consegna alle parti.
2. **Allegato 2:** Verbale di sopralluogo.
3. **Allegato 3:** Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali: LOTTO N.1.
4. **Allegato 4:** Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali: LOTTO N.2.
5. **Allegato 5:** Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali: LOTTO N.3.
6. **Allegato 6:** Documentazione fotografica: LOTTO N.1.
7. **Allegato 7:** Documentazione fotografica: LOTTO N.2.
8. **Allegato 8:** Documentazione fotografica: LOTTO N.3.
9. **Allegato 9:** Atto di costituzione servitù di passaggio e comunicazione della Regione Umbria sull'esistenza di denunce/autorizzazioni/concessioni idriche.
10. **Allegato 10:** Atti di provenienza LOTTO N.1.
11. **Allegato 11:** Atti di provenienza LOTTO N.2.
12. **Allegato 12:** Atti di provenienza LOTTO N.3.

## ALLEGATI PARTE II

13. **Allegato 13:** Certificati di morte [REDACTED]
14. **Allegato 14:** Certificati storici di residenza e visura camerale.
15. **Allegato 15:** Contratti di affitto agrario.
16. **Allegato 16:** Visure ipo-catastali aggiornate LOTTO N.1.
17. **Allegato 17:** Visure ipo-catastali aggiornate LOTTO N.2.
18. **Allegato 18:** Visure ipo-catastali aggiornate LOTTO N.3.
19. **Allegato 19:** Certificazione sull'esistenza e qualità dei vincoli.
20. **Allegato 20:** Certificazione di destinazione urbanistica.
21. **Allegato 21:** Titoli abilitativi fabbricati LOTTO N.1.
22. **Allegato 22:** Titoli abilitativi fabbricati LOTTO N.2.
23. **Allegato 23:** Titoli abilitativi fabbricati LOTTO N.3.

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
Ing. Andrea De Filippo

