

**IMMOBILI IN COMUNE DI CITTÀ DI CASTELLO (PG)**

# RDD

Società incaricata della CTU:

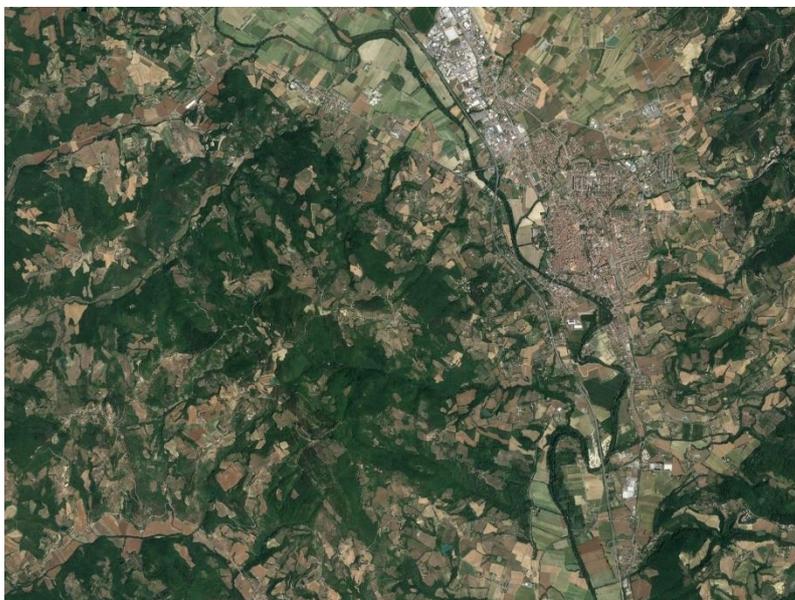
Direttore Tecnico:

Arch. Fabia de Pinedo

Estensore della relazione:

Arch. Fabia de Pinedo

**AGGIORNAMENTO RDD 24-10-2023**  
POST REGOLARIZZAZIONE  
CATASTALE



## INDICE GENERALE

<b>1. PREMESSE ED INCARICO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. INDIPENDENZA DEL TECNICO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE.....</b>	<b>3</b>
<b>4. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO.....</b>	<b>4</b>
<b>5. DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA' .....</b>	<b>6</b>
<b>6. ANALISI URBANISTICA.....</b>	<b>7</b>
<b>7. PROPRIETÀ A.....</b>	<b>10</b>
- DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' .....	10
- PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE .....	14
- STATO DI OCCUPAZIONE .....	15
- ANALISI CATASTALE .....	16
- ANALISI TITOLI EDILIZI .....	21
- ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	23
- CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI.....	23
<b>8. PROPRIETÀ B.....</b>	<b>24</b>
- DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' .....	24
- PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE .....	26
- STATO DI OCCUPAZIONE .....	27
- ANALISI CATASTALE .....	28
- ANALISI TITOLI EDILIZI .....	33
- CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI.....	34
<b>9. PROPRIETÀ C.....</b>	<b>35</b>
- DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' .....	35
- PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE .....	37
- STATO DI OCCUPAZIONE .....	38
- ANALISI URBANISTICA .....	38
- ANALISI CATASTALE .....	40
- ANALISI TITOLI EDILIZI.....	42

### APPENDICE 1

#### ASSUNZIONI E DEFINIZIONI GENERALI, AVVERTENZE E LIMITI DEL LAVORO

## 1. PREMESSE ED INCARICO

La “de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.” (di seguito anche “**dd&P**”), su istanza del Liquidatore Avv. [REDACTED], successivamente sostituita dalla Dr.ssa [REDACTED], è stata incaricata in data 18.01.2022 di redigere il Report Due Diligence per la verifica di conformità catastale ed urbanistico edilizia dei beni immobili di proprietà della [REDACTED].

Il personale tecnico della dd&P ha svolto l’incarico affidatogli redigendo il presente Rapporto Due Diligence.

**a) Direttore Tecnico:** Dott. Arch. Fabia de Pinedo [REDACTED]  
[REDACTED]

**b) Estensore della relazione:** Dott. Arch. Fabia de Pinedo [REDACTED]  
[REDACTED].

## 2. INDIPENDENZA DEL TECNICO

La dd&P conferma che la presente relazione tecnica è stata eseguita da personale qualificato, indipendente da rapporti con la società proprietaria e che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto.

## 3. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

Oggetto della presente relazione tecnica sono le seguenti proprietà immobiliari (di seguito “**Immobili**”)

<b>Comune di Città di Castello (PG) – Frazione Celle Vocabolo Caldese</b>		
Foglio	Particella	Catasto
106	47, 54, 56, 57, 58, 60, 94, 100, 101, 102, 103, 124, 136, 173, 174, 175, 210, 214, 215, 216, 219, 220, 221, 669, 670, 671, 672, 110, 111, 122, 132, 133, 134, 135, 160, 161, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 658, 657	Terreni
127	8, 11	Terreni
106	657, 94 sub 2-3-4, 670, 744 sub 1, 745 sub 1, 746 sub 1, 747 sub 1	Fabbricati

<b>Comune di Città di Castello (PG) – Località Palazzo Carlo – Vocabolo Polvano</b>		
Foglio	Particella	Catasto
197	34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 83, 84, 85, 86, 87, 197, 202, 238, 259, 262, 280, 927, 929, 930	Terreni

Lo scopo della presente relazione è quello di espletare le attività propedeutiche alla trasferibilità dei beni immobili così suddivise:

- a) Accertare (in fase di analisi documentale e di sopralluogo) la conformità, o meno, dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale assentita in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.
- b) Accertare (in fase di analisi documentale e di sopralluogo) la conformità, o meno, dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nei titoli edilizi assentiti.

A seguito dell'espletamento delle attività a) e b) di procedere alle:

- c) attività di regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate in fase di analisi.

A seguito delle attività di regolarizzazione catastale espletate la proprietà immobiliare ha assunto i seguenti identificativi, utilizzati per l'aggiornamento della RDD:

<b>Comune di Città di Castello (PG) – Frazione Celle Vocabolo Caldese</b>		
Foglio	Particella	Catasto
106	47, 54, 56, 57, 58, 60, 94, 100, 101, 102, 103, 777 (già 124), 136, 173, 174, 175, 210, 214, 215, 216, 772-773 (già 219), 220, 221, 669, 670, 671, 747-775 (già 672), 744 (già 110), 111, 122, 132, 745 (già 133), 771 (già 134), 135, 160, 161, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 746 (già 658 – 657)	Terreni
127	8, 11	Terreni
106	746 sub 2 (già 746 sub 1 e 657), 94 sub 1-2-3-5 (già sub 4), 670 sub 1 (già 670), 744 sub 2 (già sub 1), 745 sub 2 -3- 4 (già sub 1), 747 sub 2 (già sub 1), 771 (già 134), 777	Fabbricati

<b>Comune di Città di Castello (PG) – Località Palazzo Carlo – Vocabolo Polvano</b>		
Foglio	Particella	Catasto
197	34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 83, 84, 85,86, 87, 197, 202, 238, 259, 262, 280, 927, 929, 930	Terreni

#### **4. DATA DEL SOPRALLUOGO**

La presente relazione è riferita alla data del 19.09.2022, giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo negli immobili in oggetto alla presenza dell'Arch. Fabia de Pinedo, della Dott.ssa [REDACTED], della Sig.ra [REDACTED], quale rappresentante della Società [REDACTED] e del sig. [REDACTED], rappresentatae della società [REDACTED], conduttrice dell'immobile. A Fronte dell'analisi del Report Due Diligence sono state attivate ed espletate le attività di regolarizzazione catastale dei beni della procedura, concluse il 24 ottobre 2023. Pertanto il presente aggiornamento della RDD tiene conto delle attività di regolarizzazione espletate, in funzione dei sorpaluoghi tecnici svolti a dicembre 2022, ad agosto 2023 e in ultimo il 24 ottobre 2023.

## **5. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'**

La proprietà immobiliare in oggetto è costituita da tre lotti – A, B, C – situati nel Comune di Città di Castello (PG); i lotti A e B nel quadrante Nord-Ovest, mentre i terreni del lotto C si sviluppano a Sud del territorio comunale. I lotti A e B distano 6,2 km dal centro città e il lotto C dista circa 5,2 km.

I lotti in cui ricadono gli immobili e i terreni di proprietà sono stati suddivisi in:

### **1. Proprietà A: Fattoria Caldese – Complesso agriturismo e terreni**

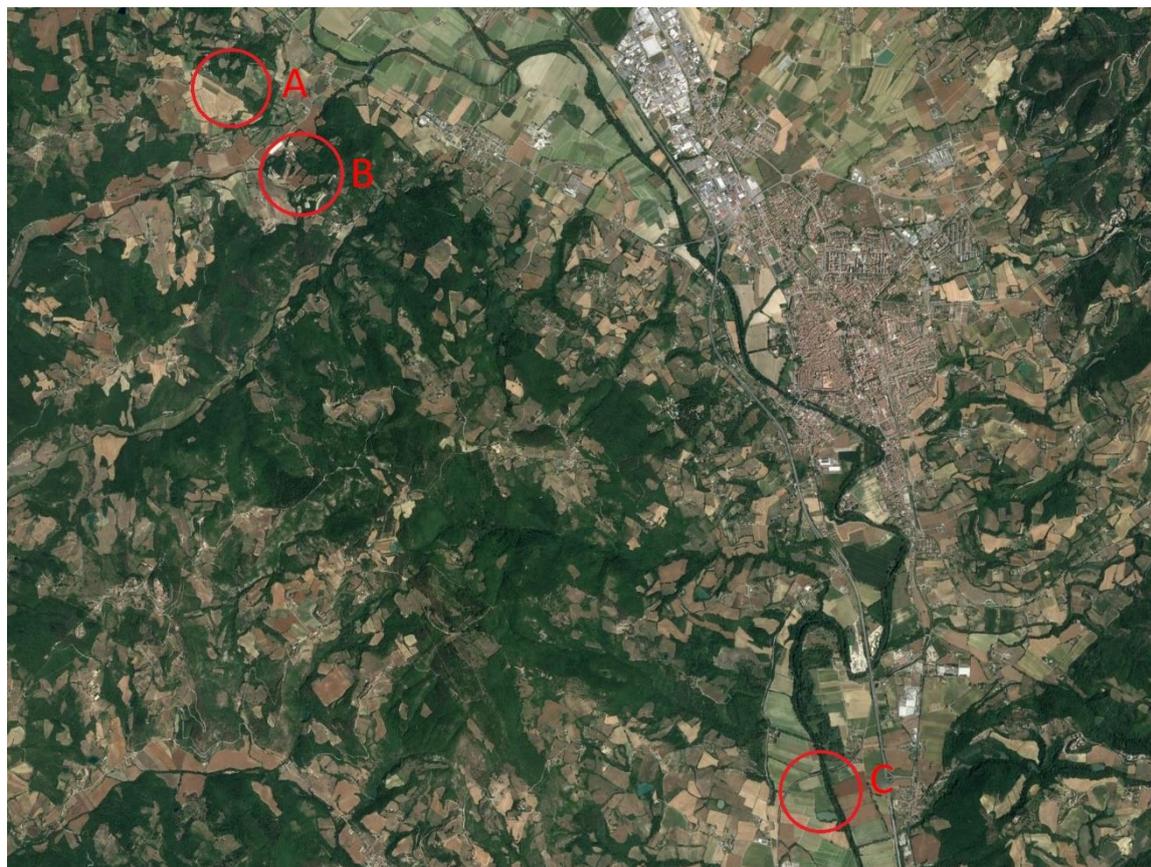
La proprietà immobiliare A è costituita da un complesso turistico ricettivo denominato [REDACTED], situato in area collinare panoramica extra urbana a monte della strada provinciale 102 di accesso alla struttura in Frazione di Lerchi località Celle, vocabolo Caldese ed identificata nella presente RDD come Proprietà A

### **2. Proprietà B: Centro Ippico - Maneggio e terreni**

La proprietà immobiliare B è costituita da un lotto di terreni agricoli destinati a Centro Ippico denominato [REDACTED] per la diffusione del turismo equestre in Frazione Lerchi località Celle, vocabolo Caldese; in area extra urbana a valle della strada provinciale 102 posizionato di fronte all'accesso della struttura ricettiva ed identificata nella presente RDD come Proprietà B

### **3. Proprietà C: Terreni**

La proprietà immobiliare C è costituita da un lotto di terreni agricoli, situata nel Comune di Città di Castello, località Palazzo di Carlo, vocabolo Polvano - zona limitrofa al fiume Tevere. I terreni hanno una giacitura pianeggiante l'area su cui insistono è identificata nella presente RDD come Proprietà C



Inquadramento a vasta scala – immagine Google Earth

## 6. ANALISI URBANISTICA

In base al CDU - certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Città di Castello in data 6 aprile 2022 protocollo n. 14078 (CFR. ALL\_CDU E USI CIVICI): certifica che i terreni oggetto della relazione, con riferimento alla variante generale al vigente P.R.G. – Parte Strutturale, ricadono rispettivamente in:

Fg.	Particella	Prg-PS
106	54p – 56 – 57 – 58 – 60 – 100 – 101 – 102 – 103 – 110 – 111p – 122p – 124 – 132p – 133p – 134 – 136p – 160p – 161 – 166p – 175 – 210 – 214p – 216p – 219 – 220p – 658p – 671 - 672	Aree attrezzate per attività di supporto alla fruizione del territorio e del paesaggio (NTA-PS art. 73)
197	38p – 39p – 41 – 83p – 86p – 87 – 197p – 202p – 259 – 262p – 929p	Fiume Tevere e relativa vegetazione ripariale (NTA-PS art. 99)
106	111p – 122p – 130p – 132p – 220p – 221 – 658p – 669p	Reticolo idrografico e relativa vegetazione ripariale (NTA-PS art. 100)

<b>106</b>	47p – 54p – 132p – 133p – 135p – 136p – 160p – 166p – 167 – 168 – 169p – 170 – 171 – 173 – 174 – 214p - 215 – 216p - 669p	Zone boscate e relative fasce di transizione (NTA-PS art. 101)
<b>127</b>	8p – 11p	
<b>197</b>	83p – 85p – 86p – 238p – 280p	Formazioni arboree lineari e areali (NTA-PS art. 101)
<b>106</b>	47p – 130p – 135p	Aree agricole (NTA-PS art. 105)
<b>127</b>	8p – 11p	
<b>106</b>	169p – 172	Aree di particolare interesse agricolo (NTA-PS art. 105)
<b>197</b>	34 – 35 – 36 – 37 – 38p – 39p – 83p – 84 – 85p – 86p – 197p – 202p – 238p – 262p – 280p – 927 – 929p - 930	

**NOTE:** il CDU sarà aggiornato in fase di aggiudicazione dei beni, prima dell'atto di trasferimento. Le attività di regolarizzazione catastale non inficiano sulle prescrizioni contenute nel CDU rilasciato nel 2022.

#### **VINCOLI E TUTELE PRESENTI NELLE AREE**

##### **Beni ed elementi d'interesse culturale e paesaggistico:**

In parte "Aree di interesse archeologico";

Zone in parte boscate individuate dal PRG-PS;

In parte "Zone di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua di rilevanza territoriale e ambiti di tutela dei corsi d'acqua (Art. 39, comma 4, Normativa di attuazione del PTCP)";

Zone in parte boscate individuate dal PTCP (Art. 39, comma 7, Normativa di attuazione del PTCP);

Zone in parte a fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna (D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c).

##### **Aree e siti interesse naturalistico ambientale**

In parte "Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.)";

In parte "Classe 4b – Aree di elevatissimo interesse naturalistico esterne all'A.P.I.N.A.";

In parte "Aree di studio (D.P.G.R. 61/1998)".

##### **Zoning Geologico – Tecnico**

In parte "Area sottoposta a vincolo idrogeologico";

In parte presenza di "Aree ad alto rischio geologico ed idrogeologico e alta pericolosità idraulica" (Franosità IFFI);

Presenza di *“Aree ad alto rischio geologico ed idrogeologico e alta pericolosità idraulica”*  
(Area esondabile ricadenti in fascia A);

Presenza di *“Aree a medio rischio geologico ed idrogeologico e media pericolosità idraulica”*  
(Area esondabile ricadenti in fascia B);

Presenza di *“Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica”*  
(Alta propensione al dissesto da PTCP);

Presenza di *“Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica”*  
(Area esondabile ricadenti in fascia C);

In parte presenza di *“Aree con acquiferi a vulnerabilità accertata (Art. 107 L.R. 1/2015)” -*  
*Vulnerabilità estremamente elevata ed elevata;*

In parte presenza di *“Rischio Idraulico” - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto*  
*dell’Appennino Centrale: Rischio reticolo principale e secondario” – Rischio R1, R2;*

*In parte invasi – laghetti artificiali – vasche di accumulo;*

*In parte fasce di attenzione di invasi – laghetti artificiali – vasche di accumulo.*

**Rete Viaria, ferroviaria e fasce di rispetto:**

In parte *“Fascia di rispetto della linea ferroviaria”.*

**Vincoli derivanti da impianti e infrastrutture tecnologiche:**

In parte *“Reticolo idrografico principale, relativa vegetazione ripariale e formazione arboree”.*

**Vincoli generali:**

*L’intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n. 64/74.*

I terreni oggetto della relazione peritale non sono gravati da usi civici, come confermato dal Comune di Città di Castello con PEC del 18.11.2022.

## **7. PROPRIETA' A**

### **DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'**

La proprietà A, ubicata nel Comune di Città di Castello in località Caldese, Frazione Lerchi località Celle vocabolo Caldese, è un complesso agri-turistico, con accesso dalla strada SP 102, ubicato a monte della viabilità di accesso in zona collinare panoramica. La struttura ricettiva di 11 camere è dotata di un’ampia area a verde con viabilità interna carrabile e

pedonale, area relax, piscina, ristorante, campo da golf a 9 buche, centro benessere, sala ricevimenti. **(CFR. ALLEGATO 1A\_RAPPORTO FOTOGRAFICO)**

È costituita da cinque fabbricati insistenti su un'area collinare con diversi appezzamenti di terreno per una estensione di circa 12 ettari (12,3720 ha), ricadenti nel foglio catastale 106. Il borgo agri-turistico, denominato [REDACTED], immerso nel verde, con spazi dedicati al relax, allo sport, una piscina ed un campo da golf, centro benessere e sala ricevimenti si articola in:

- un fabbricato centrale principale, su tre livelli composto da: hall, ristorante con cucina e bagni, sala riunioni e n.6 camere con bagno privato;
- un fabbricato, annesso est distribuito su due livelli: al piano terra una cantina-enoteca, una cucina con wc, una cappella, il locale caldaia e al piano primo un appartamento;
- un fabbricato, annesso anteriore distribuito su due livelli: al piano terra una clubhouse con bar, una piscina scoperta con area relax e al piano seminterrato spogliatoi e locali tecnici;
- un fabbricato, annesso ovest distribuito su due livelli: al piano terra n. 2 camere con bagno privato, un locale deposito e un locale magazzino; al piano primo n.1 camera con bagno privato;
- un fabbricato ad ovest distribuito su due livelli: al piano terra una sala ricevimenti/polivalente e al piano seminterrato un centro benessere con piscina coperta e spa.

Il complesso agriturismo è circondato da percorsi esterni alberati ed aree pergolate di collegamento tra gli edifici. Percorrendo la strada d'accesso si costeggia il campo da golf a 9 buche, che si estende nell'area sud-est del complesso.

Oltre agli edifici descritti sull'area insistono:

- capanni in legno per il rimessaggio della legna e degli attrezzi agricoli di modeste dimensioni non costituenti beni censibili;
- un piccolo manufatto a rimessa insistente su particella 747 ( già p.lla 672 parte) al Catasto terreni
- una tettoia sul campo da golf insistente su p.lla 772 ( già 219 parte);
- un locale tecnico seminterrato adiacente al fabbricato della spa (p.lla 670).

I corpi di fabbrica relativi al casale principale e gli annessi derivano dalla completa ristrutturazione fabbricati rurali di cui conservano l'originaria struttura a muratura portante, mantenendo l'aspetto tipico dell'edilizia rurale della zona.

Il Complesso immobiliare si sviluppa per una superficie lorda complessiva di circa 2.300 mq insistenti su un lotto di circa 12,380 ettari.



**Inquadramento a grande scala – immagine Google Earth**



**Inquadramento a media scala – immagine Google Earth**

La proprietà A è individuata con i seguenti identificativi catastali \*:

<b>PROPRIETA' A - TERRENI</b>						
	<b>19 settembre 2022- stato dei luoghi ante regolarizzazione catastale</b>			<b>30 ottobre 2023 post regolarizzazione catastale</b>		
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Superficie</b>
106	47	SEMINATIVO	2.920 mq	47	SEMINATIVO	2.920 mq
	54	BOSCO ALTO	15.850 mq	54	BOSCO ALTO	15.850 mq
	56	SEMINATIVO	8.030 mq	56	SEMINATIVO	8.030 mq
	57	SEMINATIVO	7.740 mq	57	SEMINATIVO	7.740 mq
	58	SEMIN. ARBOR.	13.550 mq	58	SEMIN. ARBOR.	13.550 mq
	60	SEMINATIVO	7.440 mq	60	SEMINATIVO	7.440 mq
	94	ENTE URBANO	4.680 mq	94	Ente Urbano	4.680 mq
	100	SEMIN. ARBOR.	320 mq	100	SEMIN. ARBOR.	320 mq
	101	SEMIN. ARBOR.	6.520 mq	101	SEMIN. ARBOR.	6.520 mq
	102	SEMIN. ARBOR.	9.330 mq	102	SEMIN. ARBOR.	9.330 mq
	103	SEMINATIVO	22.840 mq	103	SEMINATIVO	22.840 mq
	175	PASC. CESPUG.	5.590 mq	175	PASC. CESPUG.	5.590 mq
	210	SEMINATIVO	7.420 mq	210	SEMINATIVO	7.420 mq
	214	BOSCO ALTO	1.130 mq	214	BOSCO ALTO	1.130 mq
	215	BOSCO ALTO	140 mq	215	BOSCO ALTO	140 mq
	216	BOSCO ALTO	110 mq	216	BOSCO ALTO	110 mq
	219	SEMIN. ARBOR.	20.650 mq	772	ENTE URBANO	53 mq
				773	SEMIN. ARBOR.	20.597 mq
	669	SEMINATIVO	1.587 mq	669	SEMINATIVO	1.587 mq
	670	ENTE URBANO	1.941 mq	670	ENTE URBANO	1.941 mq
671	SEMINATIVO	1.220 mq	671	SEMINATIVO	1.220 mq	
672	FU D'ACC	2.712 mq	747	ENTE URBANO	42 mq	
			775	FU D'ACCERT.	2670 mq	

<b>PROPRIETA' A - FABBRICATI</b>								
	<b>19 settembre 2022- stato dei luoghi ante regolarizzazione catastale</b>				<b>30 ottobre 2023 post regolarizzazione catastale</b>			
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Consistenza</b>
106	94	1	BCNC	-	94	1	BCNC	-
		2	D/2			2	D/2	
		3	C/2	71 mq		3	C/2	71 mq
		4	C/6	16 mq		5	C/2	8 mq
	747	1	C/6	40 mq	747	2	C/6	40 mq
	670	-	D/8	-	670	1	D/8	-
	-	-	-	-	-	772	-	C/6

\*dati in atti post regolarizzazioni catastali aggiornati al 24.10.2023

La proprietà A è costituita complessivamente da n. 23 particelle catastali al Terreni per una complessiva superficie catastale di **Ha 12.37.20**, mentre i manufatti edilizi insistono unicamente su n. 5 particelle di terreno e sviluppano una superficie lorda di circa 2.300 mq.

**PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

**DESCRIZIONE:** Gli immobili sopracitati sono pervenuti in proprietà della [REDACTED] in forza dei seguenti atti: (**CFR. ALLEGATO 2A\_ATTI DI PROVENIENZA**):

**a) Atto di compravendita** a rogito Notaio [REDACTED] in Città di Castello del 13.07.1996, repertorio n. 75879, raccolta n. 17084, registrato a Città di Castello il 02.08.1996 al n. 698, trascritto a Perugia il 18.07.1996 art.9513. Venditori: Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]; Acquirente: Sig. [REDACTED], nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED], con cui:

*"...Il Dott. [REDACTED], vende il fondo rustico in voc. Caldese, costituito da porzione di fabbricato rurale e da appezzamenti di terreno di varia coltura, con sovrastanti annessi colonici, aventi la superficie catastale complessiva di **Ha. 10.67.20** (...), a confine con: [REDACTED]*

*[REDACTED], strada provinciale, torrente Scarzola, strade vicinali, fossi, salvo altri. In Catasto Terreni di detto comune alla stessa partita 19767 (non aggiornata), foglio **106, particelle: 47, 91, 93, 97, 98, 100, 101, 102, 110, 111, 132, 160, 161, 166, 167, 214, 215, 216, 217, 219;***

*foglio **106, p.lla 94 / sub.1** porzione di fabbricato rurale – superficie mq. 330 – senza redditi. (..)*

*...Il Prof. [REDACTED], vende il fondo rustico in voc. Caldese, costituito da porzione di fabbricato rurale e da appezzamenti di terreno di varia coltura, con sovrastati annessi colonici, aventi la superficie catastale complessiva di **Ha. 11.90.70** (...), a confine con: [REDACTED]*

*[REDACTED], strada provinciale, torrente Scarzola, strade vicinali, fossi, salvo altri. In Catasto Terreni di detto comune alla stessa partita 19767 in foglio **106, particelle: 54, 56, 57, 60, 95, 96, 103, 122, 123, 124, 136, 173, 174, 218, 220, 221;***

*al foglio **106, particella 94 / sub.2** porzione di fabbricato rurale – superficie mq. 330 – senza redditi. (...)"*

**b) Atto di compravendita** a rogito Notaio [REDACTED] in Città di Castello del 13.12.2000, repertorio n. 84587, raccolta n. 21013, registrato a Città di Castello il 02.01.2001 al n. 2, trascritto a Perugia il 29.12.2000 art.19909. Venditori: Sig.re [REDACTED] e [REDACTED]; Acquirente: Sig. [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di amministratore unico della società [REDACTED], con cui:

*"...art. 1: La signora [REDACTED], per la propria quota di 2/3, la signora [REDACTED], per la propria quota di 1/3 e congiuntamente per l'intero, in piena proprietà, vendono alla [REDACTED], che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, gli appezzamenti di terreno agricolo siti in comune di Città di Castello, località Mezzavia, vocabolo San Pietro, della superficie catastale complessiva di **Ha. 2.69.60** (...) a confine con: proprietà della società acquirente, proprietà eredi [REDACTED], salvo altri. Sono censiti in Catasto Terreni di detto comune alla partita 18334 (non aggiornata), foglio **106, particelle: 58, 175, 210.** (...)"*

Nota: la società [REDACTED] con atto del 31.05.2016 a Rogito Notaio [REDACTED] in Milano, Repertorio n. 1886, per Fusione di Società ed Incorporazione con la [REDACTED] muta denominazione sociale in [REDACTED]" (dati desunti da visure catastali e visura camerale della [REDACTED]. La proprietà non ha consegnato copia dell'atto di modifica societaria; da una verifica presso la conservatoria dei RR.II. l'atto di modifica societaria non risulta trascritto).

**AVVERTENZE:** Si è fatto espresso riferimento a quanto riportato nei titoli di provenienza per l'esatta identificazione ed i confini degli immobili originari. Si precisa che alcuni subalterni citati nell'atto hanno subito trasformazioni con nuova identificazione catastale rispetto all'atto di provenienza così come ricostruiti nell'analisi storica catastale della presente RDD.

**PROBLEMATICHE:** Non sono state eseguite verifiche sulla liceità e continuità degli atti di compravendita, sulla presenza di vincoli o gravami pregiudizievoli (ispezioni ipotecarie e trascrizioni), non sono state eseguite verifiche sui confini della proprietà, non rientrando queste attività nell'incarico conferitoci.

**GIUDIZIO:** Non si esprime un giudizio sulla liceità e sulla conformità di legge dell'atto di compravendita né sulla continuità delle trascrizioni- non oggetto di incarico.

ATTO DI ACQUISTO TRASCritto	ATTO DI ACQUISTO IN ATTESA DI TRASCRIZIONE	ATTO DI ACQUISTO NON TRASCritto

**RACCOMANDAZIONI:** Prima di predisporre gli avvisi di vendita si raccomanda di far eseguire una certificazione notarile attestante la continuità degli atti di provenienza nel ventennio con ispezione per accertamento di ipoteche e gravami pregiudizievoli.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare risultava locata con un contratto di affitto di ramo d'azienda, stipulato in data 21.03.2016 tra la [REDACTED] e la [REDACTED]. Contratto della durata di quattro anni a partire dal 01.04.2016 con rinnovo tacito per altri quattro anni e scadenza 31.03.2024. Il contratto è stato registrato a Perugia in data 22.03.2016 al n. 6407 serie 1T. Alla data del 20.12.2022 sopralluogo di rilievo la proprietà A risultava libera, per riconsegna anticipata dell'immobile alla proprietà, formalizzata successivamente con verbale del 7-6-2023. **(CFR. ALLEGATO 3A \_ CONTRATTO AFFITTO RAMO DI AZIENDA – VERBALE RESTITUZIONE).**

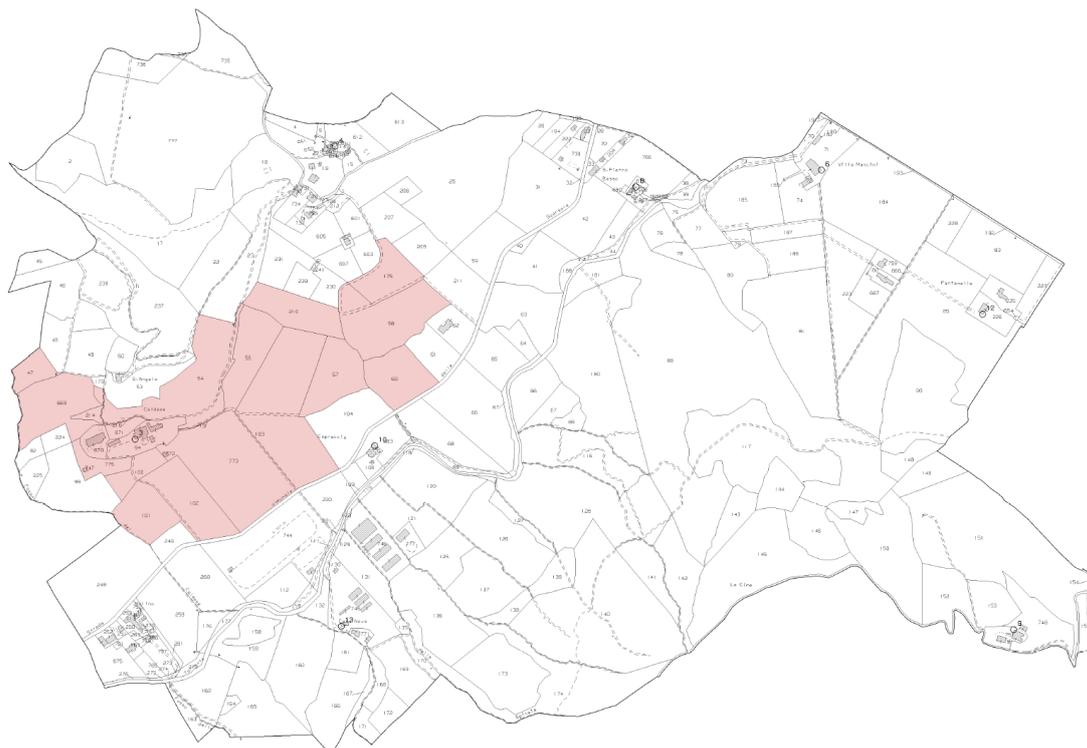
**ANALISI CATASTALE**

**DESCRIZIONE:** La proprietà immobiliare è attualmente censita alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Comune di Città di Castello – Catasto Terreni con i seguenti identificativi (**CFR. ALLEGATO 4A\_DOCUMETAZIONE CATASTALE**):

<b>CATASTO TERRENI – PROPRIETA' A</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>Dati Derivanti</b>
106	47	SEMINATIVO	2.920 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	54	BOSCO ALTO	15.850 mq	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)
	56	SEMINATIVO	8.030 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	57	SEMINATIVO	7.740 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/05/1990 Pratica n. 167943 in atti dal 08/05/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 981.1/2003)
	58	SEMIN. ARBOR.	13.550 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	60	SEMINATIVO	7.440 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/05/1990 Pratica n. 167943 in atti dal 08/05/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 981.1/2003)
	94	Ente Urbano	4.680 mq	Tipo Mappale del 22/01/2003 Pratica n. 18624 in atti dal 22/01/2003 (n. 385.1/2003) * <b>Modifica di consistenza della P.IIa 94 originariamente di 330 mq E.U. Fabbr. Rurale, con la Variazione del 2003 si è fusa con altre particelle. Soppresse le seguenti p.IIe: 95, 96, 97, 98, 217, 218.</b>
	100	SEMIN. ARBOR.	320 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	101	SEMIN. ARBOR.	6.520 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	102	SEMIN. ARBOR.	9.330 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	103	SEMINATIVO	22.840 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/05/1990 Pratica n. 167943 in atti dal 08/05/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 981.1/2003)
	175	PASC. CESPUG.	5.590 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/05/1990 Pratica n. 146618 in atti dal 15/04/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 870.1/2003)
	210	SEMINATIVO	7.420 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/05/1990 Pratica n. 146618 in atti dal 15/04/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 870.1/2003)
	214	BOSCO ALTO	1.130 mq	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)
	215	BOSCO ALTO	140 mq	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)
	216	BOSCO ALTO	110 mq	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)
	772	Ente Urbano	53 mq	Tipo Mappale del 18/05/2023 Pratica n. PG0051363 in atti dal 18/05/2023 presentato il 18/05/2023 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.51363.1/2023) * <b>La Variazione ha inserito in atti la Tettoia sulla p.IIa 772 ricadente nel terreno p.IIa 773 ( già p.IIa 219 soppressa).</b>
	773	SEMIN. ARBOR.	20.597 mq	FRAZIONAMENTO del 19/12/2005 Pratica n. PG0272379 in atti dal 19/12/2005 (n. 272379.1/2005) * <b>la Variazione ha soppresso la p.IIa 91 generando le p.IIe 669-670 e 671</b>
669	SEMINATIVO	1.587 mq	Tipo Mappale del 18/05/2023 Pratica n. PG0051363 in atti dal 18/05/2023 presentato il 18/05/2023 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.51363.1/2023) * <b>La Variazione ha inserito in atti il locale tecnico interrato insistente sulla p.IIa 670</b>	
670	Ente Urbano	1.941 mq	FRAZIONAMENTO del 19/12/2005 Pratica n. PG0272379 in atti dal 19/12/2005 (n. 272379.1/2005) * <b>la Variazione ha soppresso la p.IIa 91 generando le p.IIe 669-670 e 671</b>	
671	SEMINATIVO	1.220 mq		

Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
106	747	Ente Urbano	42 mq	Tipo Mappale del 18/05/2023 Pratica n. PG0051363 in atti dal 18/05/2023 presentato il 18/05/2023 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 51363.1/2023) * La Variazione ha inserito in atti La Rimessa insistente sulla p.lla 747 ricadente nel terreno p.lla 775 (già p.lla 672)
106	775	FU D'ACC	2.670 mq	

**Estratto di mappa Foglio 106**



**Catasto Terreni** – Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa in atti non emergono difformità sulle particelle di terreno costituenti il lotto A:

A seguito delle attività di regolarizzazione catastale espletate nel 2023 l'estratto di mappa dei terreni risulta conforme allo stato dei luoghi.

**PROBLEMATICHE: NESSUNA.** Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa a settembre 2022, sono state oggetto di regolarizzazione con aggiornamento del Tipo Mappale.

**GIUDIZIO:** Conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**ATTIVITA' DI REGOLARIZZAZIONE:** Espletate. Per le attività di regolarizzazione catastale sono stati depositati i Tipi Mappali per regolarizzazione delle particelle: nn. 672 (p.lle 747 e 775) – 219 (p.lle 772 e 773)- 670.

**CATASTO FABBRICATI – PROPRIETA' A**

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivanti
106	94	1	BCNC	-	-	-	T	VAR. TOPONOMASTICA del 12/04/2005 Pratica n. PG0082214 in atti dal 12/04/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5263.1/2005)
106	94	2	D/2	-	-	11.915,00	S1-T-1-2	VARIAZIONE del 12/10/2023 Pratica n. PG0101701 in atti dal 13/10/2023 RETTIFICA DOCFA P. 91081DEL 14.9.23 (n. 101701.1/2023)
106	94	3	C/2	71 mq	146 mq	66,00	T-1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
106	94	5	C/2	8 mq	11 mq	7,44	T	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/09/2023 Pratica n. PG0091085 in atti dal 15/09/2023 VARIAZIONE DELLA DEST. DA C/6 A C/2 (n. 91085.1/2023)
106	747	2	C/6	40 mq	41 mq	90,90	-	VARIAZIONE del 12/09/2023 Pratica n. PG0090420 in atti dal 13/09/2023 ART.19, CO. 10 DL 78/2010 (n. 90420.1/2023)

**Toponomastica** – Vocabolo Caldese di Sotto.

**Ditta intestata** – Coincide con l'attuale proprietà [REDACTED].

**Catasto Fabbricati** - Dal confronto tra stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti non risultano incongruenze:

- A seguito delle attività di regolarizzazione espletate lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali in atti.

**PROBLEMATICHE:** Nessuna

**GIUDIZIO:** Conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**ATTIVITÀ DI REGOLARIZZAZIONE:** Espletate.

**CATASTO FABBRICATI – PROPRIETA' A**

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivanti
106	670	1	D/8	-	-	12.418,40	S1-T-1-2	VARIAZIONE del 14/09/2023 Pratica n. PG0091111 in atti dal 14/09/2023 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VAR. DI TOPONOMASTICA (n. 91111.1/2023)

**Toponomastica** – Vocabolo Caldese di Sotto n. SNC

**Ditta intestata** - Coincide con l'attuale proprietà ( [REDACTED] )

**Catasto Fabbricati** - Dal confronto tra stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti non risultano incongruenze:

- A seguito delle attività di regolarizzazione espletate lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali in atti.

**PROBLEMATICHE:** Nessuna.

**GIUDIZIO:** Conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**ATTIVITÀ DI REGOLARIZZAZIONE:** Espletate.

Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo nel 2022 sono state oggetto di aggiornamento catastale con presentazione di Doc.fa e di Tipi Mappali con Pre.geo. A seguito delle attività di regolarizzazione espletate lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali in atti.

### ANALISI TITOLI EDILIZI

**DESCRIZIONE:** A seguito dell'accesso agli atti eseguito in data 19.09.2022 su istanza prot. N. 28067 del 01.06.2022, documentazione ricevuta mezzo Pec dal Comune di Città di Castello in data 22.09.2022; sono stati reperiti i documenti inerenti i titoli edilizi dei fabbricati di cui sono porzione gli immobili oggetto della presente relazione. Successivamente è stato eseguito ulteriore accesso in data 20.12.2022 per completare il reperimento documentale.

Gli immobili costituenti la proprietà A - sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi (**CFR.**

#### **ALLEGATO 5A\_TITOLI EDILIZI):**

##### **Per gli immobili censiti al Foglio 106, p.lla 94:**

- Concessione Edilizia n. 9139 del 19.12.1996 – ristrutturazione complesso rurale costituito da fabbricato di abitazione e tre annessi;
- Concessione Edilizia n. 9139 in variante del 22.02.2001 – variante relativa a ristrutturazione fabbricato rurale di abitazione e tre annessi;
- Concessione Edilizia n. 9139 in variante del 12.12.2002 – variante relativa a cambio di destinazione edifici rurali;
- Denuncia inizio attività n. 4506 del 21.07.2009 – diversa distribuzione interna.

È stato rilasciato il seguente Certificato di Agibilità:

<b>n. 1168/03</b> <b>F.106 P.LLA</b> <b>94</b>	<b>CASALE</b>
	-P.T.: ingresso, n.3 wc, sala ristorazione, zona cucina; -P.1: ingresso, sala riunioni, n.2 wc, n.1 studio, n.1 ufficio, n.2 camere (n.2 posti letto ciascuna), n.2 wc, ripostiglio; -P.2: n.4 camere (n.4 posti letto ciascuna), n.4 wc.
	<b>ANNESSO ANTERIORE</b>
	-P. S1: disimpegno, n.2 spogliatoi, n.2 wc, locale tecnico; - P.T.: bar.
	<b>ANNESSO EST</b>
	- P.T.: enoteca, cantina, n.2 wc, cappella, locale tecnico; - P.1: n.1 camera (n.2 posti letto), n.1 wc, cucina ad uso privato.
	<b>ANNESSO OVEST</b>
	- P.T.: Club house, rimessa – deposito; - P.1.: n.1 camera (n.2 posti letto), n.1 wc.

A seguito dell'espletamento dell'accesso agli atti del 19.09.2022 è stata eseguita l'analisi di rispondenza tra gli ultimi titoli edilizi CE n.913, DIA n.4506 e lo stato dei luoghi, dalla quale sono emerse le seguenti considerazioni:

- La consistenza e la distribuzione interna dei fabbricati denominati *Casale – Annesso Anteriore – Annesso Est* sono conformi allo stato dei luoghi.
- L' *Annesso Ovest*, conforme all'ultimo titolo edilizio depositato (DIA in variante n.4506).

**PROBLEMATICHE:** Non evidenziate sulla particella 94 del foglio 106. Sulla p.lla 747 insiste un piccolo manufatto a destinazione rimessa di circa 40 mq e sulla p.lla 772 insiste una tettoia di circa 53 mq a servizio del golf; per entrambe non è stato rintracciato titolo edilizio autorizzativo.

**GIUDIZIO:** Conforme, **eccetto per due piccoli manufatti insistenti sulle p.lle 747 e 772.**

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**RACCOMANDAZIONI:** Per quanto riguarda i manufatti insistenti sulle particelle catastali nn. 747 e 772, non sono stati rintracciati titoli edilizi attestanti l'autorizzazione all'edificazione degli stessi.

Dall'analisi delle prescrizioni di piano regolatore, del regolamento edilizio e dei vincoli presenti e vigenti sull'area, non è consentito ad oggi regolarizzare tali ampliamenti; pertanto, gli stessi dovranno essere oggetto di ripristino a cura e spese dell'aggiudicatario. Il costo di rimozione/demolizione viene indicato sommariamente in Euro 6.000,00 complessivi. **(CFR. ALL\_7A\_ELABORATO INDICATIVO DIFFORMITA')**

**Per l'immobile censito al Foglio 106, p.lla 670:**

- Permesso di costruire n. 623 del 23.09.2004 – realizzazione edificio per attività turistico-ricettiva;
- Permesso di costruire n. 623 in variante del 31.08.2005 – variante relativa a realizzazione edificio per attività turistico-ricettiva;
- Permesso di costruire n. 623 del 27.12.2005 – variante relativa a realizzazione Centro Benessere all'interno di struttura turistico-ricettiva;
- Denuncia inizio attività n. 2765 del 28.04.2006 – variante in corso d'opera al PDC n.623 del 28.04.2004 e succ. varianti di un edificio turistico-ricettivo.

Per le unità immobiliari in questione sono stati rilasciati i seguenti Certificati di agibilità:

<b>n. 365/06</b> <b>F.106 P.LLA 670</b>	-P. S1: ingresso, cantina, disimpegno, gruppo wc uomini, gruppo wc donne, spogliatoio uomini, spogliatoio donne; -P.T.: ingresso, guardaroba, sala polivalente, zona bar, locale servizio catering; -P.1.: n.1 camera, n.1 wc, ripostiglio.
<b>n. 404/06</b> <b>F.106 P.LLA 670</b>	-P. S1: ingresso, spogliatoio uomini, wc, spogliatoio donne, wc, area benessere con zona piscina e grotta comprensiva di varie attività estetiche, locale tecnico, n.2 C.T., uscita.

A seguito dell'espletamento dell'accesso agli atti del 19.09.2022 è stata eseguita l'analisi di rispondenza tra gli ultimi titoli edilizi PDC n.623 e DIA n.2765 e lo stato dei luoghi, dalla quale sono emerse le seguenti le seguenti considerazioni:

- la consistenza e la distribuzione interna del fabbricato in oggetto è conforme allo stato dei luoghi e all'ultimo titolo edilizio depositato.
- Esternamente al fabbricato p.lla 670 insiste un locale tecnico seminterrato non presente nei titoli autorizzativi.

**PROBLEMATICHE:** Non evidenziate sull'edificio principale, risulta un annesso presente sulla corte di pertinenza – locale tecnico seminterrato non autorizzato.

**GIUDIZIO:** Conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

Dall'analisi delle prescrizioni di piano regolatore, del regolamento edilizio e dei vincoli presenti e vigenti sull'area, non è consentito ad oggi regolarizzare tali ampliamenti; pertanto, gli stessi dovranno essere oggetto di ripristino a cura e spese dell'aggiudicatario. Il costo di demolizione (prevedendo un intervento di tombamento del locale) viene indicato sommariamente in Euro 4.000,00 complessivi. **(CFR. ALL\_7A\_ELABORATO INDICATIVO DIFFORMITÀ).**

### **ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

**AVVERTENZE:** Risulta presente agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica per gli immobili censiti al foglio 106, particella 94 – sub. 2 e 3 – e particella 670; l'attestato, con validità decennale, scade in data 05.05.2024. L'APE assegna al fabbricato la classe energetica G. **(CFR. ALLEGATO 6°\_APE)**

**GIUDIZIO:** Immobile dotato di APE.

IMMOBILE DOTATO DI APE	IMMOBILE CHE NON NECESSITA DI APE	IMMOBILE PRIVO DI APE

**RACCOMANDAZIONI:** Dovrà essere consegnato l'APE in originale ai fini della procedura di vendita dell'immobile. L'APE ha scadenza 05.05.2024.

### **CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

**AVVERTENZE:** Risultano agli atti i certificati di conformità degli impianti tecnologici di cui al D.M. 37/08 (impianto elettrico, impianto termico, idraulico, gpl, ecc..).

**GIUDIZIO:** Immobili dotati di Certificazione di conformità degli impianti di cui al d.m.37/08.

IMMOBILE DOTATO DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	IMMOBILE CHE NON NECESSITA DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	IMMOBILE PRIVO DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ

## 8. PROPRIETA' B

### DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

La proprietà B è ubicata in località Caldese – comune di Città d Castello – con accesso su lato opposto alla strada provinciale SP 102, rispetto all'accesso al Borgo Agrituristico (proprietà A). Comprende terreni, ricadenti nel foglio catastale 106 e nel foglio catastale n. 127, per un'estensione complessiva di circa 12 ettari (11,930 ha), su cui insiste un centro di equitazione denominato "██████████".

Il centro di equitazione, con viabilità interna sia pedonale che carrabile, ospita: maneggio, n.44 box per ricovero cavalli, letamaia, zone adibite a fienili, paddocks, percorsi attrezzati, aree di servizio e un'area destinata a parcheggio pubblico a servizio anche della struttura ricettiva, adiacente alla strada SP 102. **(CFR. ALLEGATO 1B\_RAPPORTO FOTOGRAFICO)**

Ricomprendi nella proprietà identificata con la lettera B vi sono inoltre n.2 terreni agricoli censiti al foglio 127, particelle 8 e 11, per una superficie complessiva di 7.300 mq circa, confinante con il foglio 106 alla particella 174.



**Inquadramento a grande scala – immagine Google Earth**



**Inquadramento a media scala – immagine Google Earth**

La proprietà B è individuata con i seguenti identificativi catastali:

<b>PROPRIETA' B - TERRENI</b>						
<b>19 settembre 2022- stato dei luoghi ante regolarizzazione catastale</b>				<b>30 ottobre 2023 post regolarizzazione catastale</b>		
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Superficie</b>
106	110	SEMIN. ARBOR.	17.420 mq*	744	Ente Urbano	17.420 mq
	111	PASCOLO ARB.	640 mq	111	PASCOLO ARB.	640 mq
	122	PASCOLO ARB.	260 mq	122	PASCOLO ARB.	260 mq
	124	SEMINATIVO	1.640 mq	777	Ente Urbano	1.640 mq
	130	BOSCO ALTO	320 mq	130	BOSCO ALTO	320 mq
	132	PASCOLO ARB.	1.740 mq	132	PASCOLO ARB.	1.740 mq
	133	SEMIN. ARBOR.	840 mq *	745	Ente Urbano	840 mq
	134	FABB. RURALE	335 mq	771	Ente Urbano	730 mq
		PASCOLO	395 mq			
	135	PASCOLO	410 mq	135	PASCOLO	410 mq
	136	SEMINATIVO	12.130 mq	136	SEMINATIVO	12.130 mq
	160	BOSCO ALTO	12.230 mq	160	BOSCO ALTO	12.230 mq
	161	SEMIN. ARBOR.	2.790 mq	161	SEMIN. ARBOR.	2.790 mq
	166	SEMINATIVO	8.210 mq	166	SEMINATIVO	8.210 mq
	167	PASC. CESPUG.	970 mq	167	PASC. CESPUG.	970 mq
	168	PASC.ARB	1.950 mq	168	PASC.ARB	1.950 mq
169	SEMIN. ARBOR.	5.520 mq	169	SEMIN. ARBOR.	5.520 mq	
170	PASC. ARB.	1.320 mq	170	PASC. ARB.	1.320 mq	
171	SEMINATIVO	1.450 mq	171	SEMINATIVO	1.450 mq	

	172	SEMINATIVO	2.290 mq	172	SEMINATIVO	2.290 mq
	173	SEMINATIVO	11.250 mq	173	SEMINATIVO	11.250 mq
	174	BOSCO CEDUO	19.170 mq	174	BOSCO CEDUO	19.170 mq
	220	SEMINATIVO	4.380 mq	220	SEMINATIVO	4.380 mq
	221	PASCOLO ARB.	260 mq	221	PASCOLO ARB.	260 mq
	657	Ente Urbano	3.890 mq	746	Ente Urbano	5.990 mq
	658	F.U. D'ACC.	2.100 mq			
127	8	SEMINATIVO	5.110 mq	8	SEMINATIVO	5.110 mq
	11	SEMINATIVO	2.190 mq	11	SEMINATIVO	2.190 mq

PROPRIETA' B - FABBRICATI									
Foglio	19 settembre 2022- stato dei luoghi ante regolarizzazione catastale				30 ottobre 2023 post regolarizzazione catastale				
	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	
106	744	1	D/6	-	744	2	D/6	-	
	745	1	D/6	-	745	2	D/6	-	
						3	BCNC	-	
						4	A/4	60 mq	
	746	1	D/6	-	746	2	D/6	-	
	657	-	D/6	-					
	134	-	FU D'ACC	-	-	771	1	F/2	-
							2	F/2	-
3							BCNC	-	
-	-	-	-	-	777	-	D/6	-	

La proprietà B – centro ippico - è costituita complessivamente da n.26 particelle catastali al Terreni per una complessiva superficie catastale di **Ha 12.12.10**, (circa 12 ettari).

### PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

**DESCRIZIONE:** Gli immobili sopra citati sono pervenuti in proprietà della [REDACTED] in virtù di **(CFR. ALLEGATO 2B\_ ATTI DI PROVENIENZA):**

- a) **Atto di compravendita** a rogito Notaio [REDACTED] in Città di Castello del 13.07.1996, repertorio n. 75879, raccolta n. 17084, registrato a Città di Castello il 02.08.1996 al n. 698, trascritto a Perugia il 18.07.1996 art.9513. Venditori: Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]; Acquirente: Sig. D. [REDACTED], nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED], con cui:

"...Il Dott. [REDACTED], vende il fondo rustico in voc. Caldese, costituito da porzione di fabbricato rurale e da appezzamenti di terreno di varia coltura, con sovrastanti annessi colonici, aventi la superficie catastale complessiva di **Ha. 10.67.20** (...), a confine con: [REDACTED]

[REDACTED], strada provinciale, torrente Scarzola, strade vicinali, fossi, salvo altri. In Catasto Terreni di detto comune alla stessa partita 19767 (non

aggiornata), foglio **106, particelle: 47, 91, 93, 97, 98, 100, 101, 102, 110, 111, 132, 160, 161, 166, 167, 214, 215, 216, 217, 219;**

foglio **106, p.IIa 94 / sub.1** porzione di fabbricato rurale – superficie mq. 330 – senza redditi. (..)

...Il Prof. ██████████, vende il fondo rustico in voc. Caldese, costituito da porzione di fabbricato rurale e da appezzamenti di terreno di varia coltura, con sovrastati annessi colonici, aventi la superficie catastale complessiva di **Ha. 11.90.70** (...), a confine con: ██████████

██████████, strada provinciale, torrente Scarzola, strade vicinali, fossi, salvo altri. In Catasto Terreni di detto comune alla stessa partita 19767 in foglio **106, particelle: 54, 56, 57, 60, 95, 96, 103, 122, 123, 124, 136, 173, 174, 218, 220, 221;**

al foglio **106, particella 94 / sub.2** porzione di fabbricato rurale – superficie mq. 330 – senza redditi. (...)."

**b) Scrittura privata – compravendita**, depositata negli atti del Notaio ██████████, registrata a Città di Castello il 31.12.2004 al n. 1767 serie 1/T Venditore: Sig. ██████████ ██████████, in qualità di Amministratore-legale rappresentante della ██████████ e Acquirente: Sig. ██████████ ██████████ nella qualità di amministratore unico – legale rappresentante della società ██████████, con cui:

"...la Società ██████████ vende alla società ██████████ che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista i seguenti immobili siti in Comune di Città di Castello, Loc. Celle, Podere Casa Nova, (...)

A) ruderi di due fabbricati dell'originaria superficie di circa 160 mq coperti censiti al Catasto Terreni del detto comune al foglio **106, p.IIa 134 HA 00.07.30**, fabbricato rurale;

B) appezzamenti di terreno agricolo, costituenti due corpi separati di cui uno limitrofo ai fabbricati di cui sopra di complessivi **Ha 04.86.70** (...) censiti al Catasto Terreni del detto Comune:

al foglio **106, particelle: 130, 133, 135, 168, 169, 170, 171, 172;**

al foglio **127, particelle: 8, 11.** (...)."

All'Atto interviene Coltivatore Diretto sig. ██████████ il quale all'uopo dichiara di avere prima d'ora formalmente rinunciato al diritto di prelazione al medesimo spettante in riferimento alla compravendita che precede, rinuncia che ripete in sede d'atto, rinunciando altresì ad ogni altro diritto conseguente alla compravendita in riferimento alle leggi 590/65 e 817/71.

**AVVERTENZE:** Si è fatto espresso riferimento a quanto riportato nei titoli di provenienza per l'esatta identificazione ed i confini degli immobili originari. Le particelle citate nell'atto corrispondono a quelle in atti al catasto.

**PROBLEMATICHE:** Non sono state eseguite verifiche sulla liceità e continuità degli atti di compravendita, sulla presenza di vincoli o gravami pregiudizievoli (ispezioni ipotecarie e

trascrizioni), non sono state eseguite verifiche sui confini della proprietà, non rientrando queste attività nell'incarico conferitoci.

**GIUDIZIO:** Non si esprime un giudizio sulla liceità e sulla conformità di legge dell'atto di compravendita e sulla continuità delle trascrizioni; si evidenzia che Scrittura privata del 31.12.2004 al n. 1767 serie 1/T, risulta registrata ma non sono presenti riferimenti di trascrizione.

ATTO DI ACQUISTO TRASCritto	ATTO DI ACQUISTO IN ATTESA DI TRASCRIZIONE	ATTO DI ACQUISTO NON TRASCritto

**RACCOMANDAZIONI:** Prima di predisporre gli avvisi di vendita si raccomanda di far eseguire una certificazione notarile attestante la continuità degli atti di provenienza nel ventennio con ispezione per accertamento di ipoteche e gravami pregiudizievoli.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era occupata dalla società che esercita l'attività del maneggio, non risulta contratto di conduzione.

### ANALISI CATASTALE

**DESCRIZIONE:** La proprietà immobiliare è attualmente censita alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Comune di Città di Castello – Catasto Terreni con i seguenti identificativi (**CFR. ALLEGATO 3B\_DOCUMETAZIONE CATASTALE**):

CATASTO TERRENI – PROPRIETA' B1				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
106	744	Ente Urbano	17.420 mq	Tipo Mappale del 19/05/2023 Pratica n. PG0051481 in atti dal 19/05/2023 presentato il 19/05/2023 (n. 51481.1/2023) * <b>La Variazione ha inserito in atti i manufatti insistenti sulla p.lla 774 ( già p.lla 110 soppressa).</b>
	111	PASCOLO ARB.	640 mq	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)
	122	PASCOLO ARB.	260 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	777	Ente Urbano	1.640 mq	Tipo Mappale del 19/05/2023 Pratica n. PG0051481 in atti dal 19/05/2023 presentato il 19/05/2023 (n. 51481.1/2023) * <b>La Variazione ha inserito in atti i manufatti insistenti sulla p.lla 777 ( già p.lla 124 soppressa).</b>
	130	BOSCO ALTO	320 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/1999 in atti dal 16/03/1999 (n. 1952.1/1999)
	132	PASCOLO ARB.	1.740 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	745	Ente Urbano	840 mq	Tipo Mappale del 19/05/2023 Pratica n. PG0051481 in atti dal 19/05/2023 presentato il 19/05/2023 (n.51481.1/2023) * <b>La Variazione ha inserito in atti i manufatti insistenti sulla p.lla 745 ( già p.lla 133 soppressa).</b>

771	Ente Urbano	730 mq	Tipo Mappale del 10/03/2023 Pratica n. PG0025085 in atti dal 10/03/2023 presentato il 10/03/2023 (n. 25085.1/2023) * <b>La Variazione ha inserito in atti i manufatti insistenti sulla p.lla 771 ( già p.lla 134 soppressa).</b>
135	PASCOLO	410 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/1999 in atti dal 16/03/1999 (n. 1952.1/1999)
136	SEMINATIVO	12.130 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
160	BOSCO ALTO	12.230 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
161	SEMIN. ARBOR.	2.790 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
166	SEMINATIVO	8.210 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
167	PASC. CESPUG.	970 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
168	PASC.ARB	1.950 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/1999 in atti dal 16/03/1999 (n. 1952.1/1999)
169	SEMIN. ARBOR.	5.520 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)
170	PASC. ARB.	1.320 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)
171	SEMINATIVO	1.450 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)
172	SEMINATIVO	2.290 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)
173	SEMINATIVO	11.250 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
174	BOSCO CEDUO	19.170 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
220	SEMINATIVO	4.380 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 19/05/1990 Pratica n. 167943 in atti dal 08/05/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 981.1/2003)
221	PASCOLO ARB.	260 mq	FRAZIONAMENTO in atti dal 02/03/1989 (n. 217388)
746	Ente Urbano	5.990 mq	Tipo Mappale del 19/05/2023 Pratica n. PG0051481 in atti dal 19/05/2023 presentato il 19/05/2023 (n.51481.1/2023)* <b>La Variazione ha inserito in atti i manufatti insistenti sulla p.lla 746 ( già p.lle 658 e 657 sopresse per fusione).</b>

**Catasto Terreni** – Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa in atti non emergono difformità sulle particelle di terreno costituenti il lotto B:

A seguito delle attività di regolarizzazione catastale espletate nel 2023 l'estratto di mappa dei terreni risulta conforme allo stato dei luoghi.

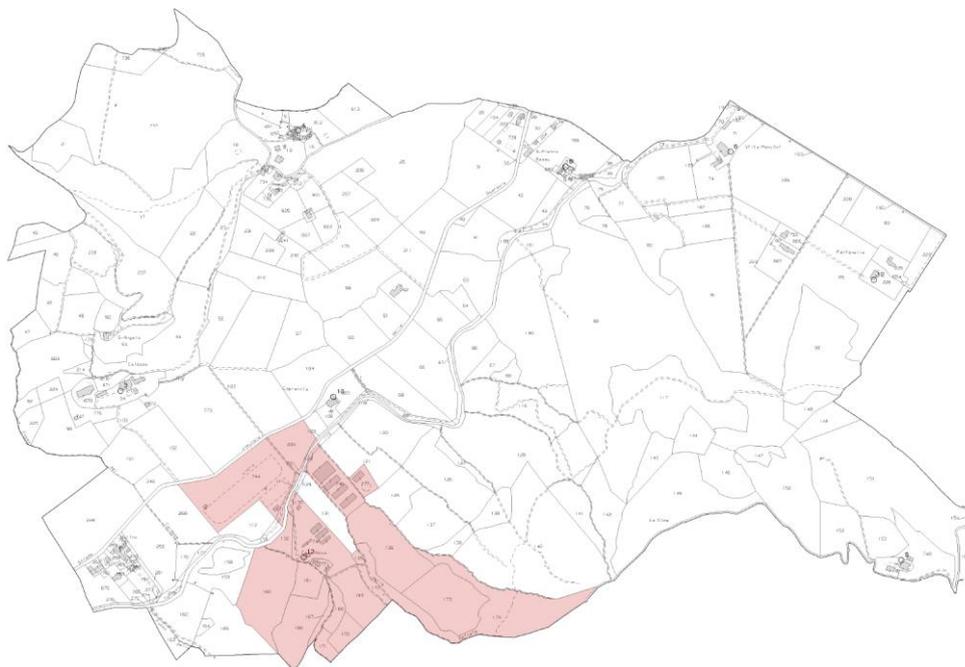
**PROBLEMATICHE: NESSUNA.** Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa a settembre 2022, sono state oggetto di regolarizzazione con aggiornamento del Tipo Mappale.

**GIUDIZIO:** Conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**ATTIVITA' DI REGOLARIZZAZIONE:** Espletate. Per le attività di regolarizzazione catastale sono stati depositati i Tipi Mappali per regolarizzazione delle particelle: nn. 134 (777) – 110 (744) – 657 e 658 (746) – 133 (745) - 124 (777).

**Estratto di mappa Foglio 106**



**CATASTO FABBRICATI – PROPRIETA' B**

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivanti
106	744	2	D/6	-	-	1.610,58	T	VARIAZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092642 in atti dal 20/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ART.19, CO.10 DL 78/2010 (n. 92642.1/2023)
	745	2	D/6	-	-	4.017,20	T	VARIAZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092643 in atti dal 20/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ART.19, CO.10 D.L. 78/2010 (n. 92643.1/2023)
		3	BCNC	-	-	-	T	VARIAZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092643 in atti dal 20/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ART.19, CO.10 D.L. 78/2010 (n. 92643.1/2023)
		4	A/4	3,5 vani	60 mq	94,00	T	VARIAZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092643 in atti dal 20/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ART.19, CO.10 D.L. 78/2010 (n. 92643.1/2023)
	746	2	D/6	-	-	9.571,20	-	VARIAZIONE del 20/09/2023 Pratica n. PG0093363 in atti dal 21/09/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ART.19 CO.10 D.L. 78/2010 - FUSIONE (n. 93363.1/2023)

**Toponomastica** – Vocabolo Caldese di Sotto n. SNC

**Ditta intestata** – Coincide con l'attuale proprietà [REDACTED]

CATASTO FABBRICATI – PROPRIETA' B								
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivanti
106	771	1	F/2	-	-	-	T-1	COSTITUZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092705 in atti dal 19/09/2023 COSTITUZIONE (n. 92705.1/2023)
		2	F/2	-	-	-	T	COSTITUZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092705 in atti dal 19/09/2023 COSTITUZIONE (n. 92705.1/2023)
		3	-	-	-	-	T	COSTITUZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092705 in atti dal 19/09/2023 COSTITUZIONE (n. 92705.1/2023)
	777	-	D/6	-	-	807,80	T	COSTITUZIONE del 19/09/2023 Pratica n. PG0092645 in atti dal 19/09/2023 COSTITUZIONE (n. 92645.1/2023)

**Toponomastica** – Vocabolo Caldese di Sotto n. SNC

**Ditta intestata** - Coincide con l'attuale proprietà ([REDACTED])

**Catasto Fabbricati** - Dal confronto tra stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti non risultano incongruenze:

- A seguito delle attività di regolarizzazione espletate per la Proprietà B – Maneggio, lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali in atti.

**PROBLEMATICHE:** Nessuna.

**GIUDIZIO:** Conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

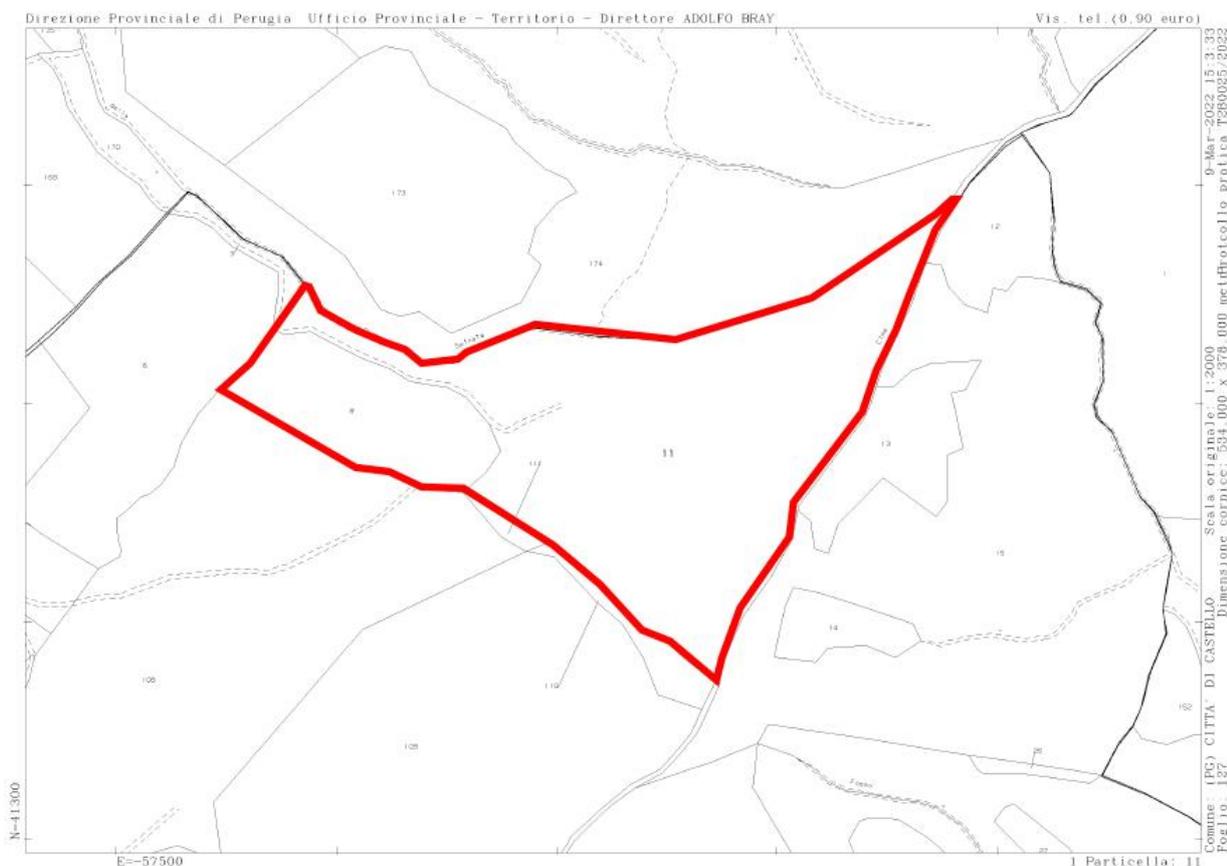
Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo nel 2022 sono state oggetto di aggiornamento catastale con presentazione di Doc.fa e di Tipi Mappali con Pre.geo. A seguito delle attività di regolarizzazione espletate lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali in atti.

**ATTIVITÀ DI REGOLARIZZAZIONE:** Espletate.

**CATASTO TERRENI – PROPRIETA' B2**

Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
127	8	SEMINATIVO	5.110 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)
	11	SEMINATIVO	2.190 mq	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/2000 in atti dal 21/03/2000 (n. 1916.1/2000)

**Estratto di mappa Foglio 127**



**Catasto Terreni** - Dalla comparazione dello stato dei luoghi con l'estratto di mappa non emergono difformità.

**PROBLEMATICHE:** Nessuna

**GIUDIZIO:** Conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

### **ANALISI TITOLI EDILIZI**

**DESCRIZIONE:** A seguito dell'accesso agli atti eseguito in data 19.09.2022 su istanza prot. N. 28067 del 01.06.2022, documentazione ricevuta mezzo Pec dal Comune di Città di Castello in data 22.09.2022 e successivo accesso del 20.12.2022 a conclusione del reperimento documentale; sono stati reperiti i documenti inerenti i titoli edilizi dei fabbricati di cui sono porzione gli immobili oggetto della presente relazione. Gli stessi sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi (**CFR. ALLEGATO 4B\_TITOLI EDILIZI**):

#### **Per la realizzazione del Centro di Equitazione Caldese risultano rilasciati i seguenti titoli:**

- Concessione Edilizia n. 10328 del 17.09.2001 – costruzione Centro Equestre;
- Concessione Edilizia n. 10328 del 23.11.2001 – variante in corso d'opera alla CE n.10328 (porzione insistente sulla p.la 657)
- Risulta rilasciato il seguente Certificato di agibilità:

<b>n. 1047/02 F.106 P.LLA 657</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- -P.T.: n.16 box, n.1 deposito, n.1 selleria; n.16 box, n.1 deposito, n.1 selleria;</li><li>- n.12 box, n.1 segreteria, n.1 selleria, n.3 spogliatoi, n.3 wc.</li></ul>
---------------------------------------	--

- A seguito dell'espletamento dell'accesso agli atti del 19.09.2022 è stata eseguita l'analisi di rispondenza tra i titoli edilizi rintracciati e lo stato dei luoghi, dalla quale sono emerse le seguenti difformità/incongruenze:
- la CE 10328 del 2001, per la realizzazione del centro equestre rilasciata al Consorzio per il Turismo Equestre Altotiberino - TUEQU, e la relativa variante in corso d'opera, risultano conformi allo stato dei luoghi e relativamente ai box insistenti sulla particella 657 risulta rilasciato il certificato di agibilità n. 1047/02; negli elaborati del titolo edilizio sono graficizzate – planimetria generale dell'intervento, tav.3 – tutte le attrezzature a servizio del centro ippico; rimane stralciata dal presente elaborato di progetto la porzione di terreno ricadente nella particella 133 sulla quale insistono ulteriori manufatti di cui non è stata reperita documentazione;
- non risultano ulteriori titoli edilizi attestanti la realizzazione dei manufatti edilizi insistenti su porzione del centro di equitazione e ricadenti nelle particelle 110 e 133;
- non sono stati rintracciati documenti tecnici riguardo la presistenza dei fabbricati rurali insistenti sulla particella 134 che risultano come preesistenza, graficizzati nella planimetria generale dell'intervento CE 10328/2001 come edifici ad uso aziendale, allo stato dei luoghi edifici diruti, realizzati ante 1967.

**PROBLEMATICHE:** Per i manufatti insistenti su porzione delle particelle 110 e 133, non sono stati rintracciati ulteriori titoli edilizi.

**GIUDIZIO:** Conformità dei titoli edilizi reperiti – **assenza di titoli delle porzioni edificate su p.lle 110 e 133.**

CONFORME *	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**RACCOMANDAZIONI:** \*Per quanto riguarda i manufatti insistenti sulle particelle catastali nn. 110 e 133, non sono stati rintracciati titoli edilizi attestanti l'autorizzazione all'edificazione degli stessi. Dall'analisi delle prescrizioni di piano regolatore, del regolamento edilizio e dei vincoli presenti e vigenti sull'area, non è consentito ad oggi regolarizzare tali ampliamenti; pertanto, gli stessi dovranno essere oggetto di ripristino a cura e spese dell'aggiudicatario. Il costo di rimozione/demolizione viene indicato sommariamente in Euro 20.000,00 complessivi.

#### **CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Risultano agli atti i certificati di conformità degli impianti tecnologici dei fabbricati insistenti sulla particella 657 di cui al D.M. 37/08 (impianto elettrico, idraulico, scarico); non è stata consegnata ulteriore documentazione inerenti i restanti fabbricati.

**GIUDIZIO:** Immobili dotati parzialmente di Certificazione di conformità degli impianti di cui al d.m.37/08.

IMMOBILE DOTATO DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	IMMOBILE CHE NON NECESSITA DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	IMMOBILE PRIVO DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ

La struttura non è dotata di impianti termici o di climatizzazione; non rientra tra le categorie catastali che necessitano di APE.

## 9. PROPRIETA' C

### **DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'**

La proprietà C è rappresentata da un'area di terreno ad uso agricolo, situata nel Comune di Città di Castello, località Palazzo di Carlo, vocabolo Polvano - zona limitrofa al fiume Tevere. I terreni hanno una giacitura pianeggiante. La destinazione dei terreni è agricola con differenti classi di coltura, per lo più seminativo irriguo e fasce boschive di natura ripariale. Si sviluppa per una superficie complessiva di circa 8 ettari (7,880 ha) su cui insiste uno invaso idrico e un piccolo manufatto ad uso "punto di consegna acqua per uso irriguo".

**(CFR. ALLEGATO 1C\_RAPPORTO FOTOGRAFICO)**



**Inquadramento a grande scala – immagine Google Earth**

La proprietà C è individuata con i seguenti identificativi catastali:

<b>PROPRIETA' C - TERRENI</b>			
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità/Classe</b>	<b>Superficie</b>
197	34	SEMIN. IRRIG.	1.670 mq
	35	SEMIN. IRRIG.	2.330 mq
	36	SEMIN. IRRIG.	2.470 mq
	37	SEMIN. ARBOR.	8.880 mq
	38	SEMIN. IRRIG.	10.615 mq
		SEMIN. ARBOR.	1.415 mq
	39	PASCOLO	1.101 mq
		PASCOLO ARB.	2.149 mq
	41	PASCOLO ARB.	525 mq
		BOSCO ALTO	255 mq
	83	SEMINATIVO	4.420 mq
	84	PASCOLO ARB.	527 mq
		BOSCO ALTO	163 mq
	85	SEMINATIVO	2.490 mq
	86	PASCOLO ARB.	3.310 mq
		SEMIN. ARBOR.	10.950 mq
	87	PASCOLO ARB.	2.605 mq
		BOSCO ALTO	345 mq
	197	SEMINATIVO	7.940 mq
	202	SEMIN. IRRIG.	1.711 mq
		SEMINATIVO	389 mq
238	SEMIN. ARBOR.	4.220 mq	
259	PASCOLO ARB.	292 mq	
	BOSCO ALTO	288 mq	
262	SEMIN. IRRIG.	1.340 mq	
280	SEMIN. ARBOR.	1.000 mq	
927	SEMIN. IRRIG.	3.335 mq	
	SEMINATIVO	1.348 mq	
929	SEMIN. IRRIG.	409 mq	
	SEMINATIVO	251 mq	
930	SEMIN. IRRIG.	20 mq	

La proprietà C è costituita da lotti di terreno agricoli per un'estensione di **Ha 07.87.63** su n. 21 particelle catastali al Terreni, (circa 8 ettari) su alcune particelle di terreno insiste un invaso idrico e sulla p.lla n. 930 insiste un piccolo manufatto ad uso irriguo.

**PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE IMMOBILE**

**DESCRIZIONE:** Gli immobili sopracitati sono pervenuti in proprietà della [REDACTED] in virtù di **(CFR. ALLEGATO 2C\_ATTI DI PROVENIENZA):**

**a) Atto di compravendita** a rogito Notaio [REDACTED] di Città di Castello del 26.04.2007, repertorio n. 23365, raccolta n. 6541, registrato a Città di Castello il 07.05.2007 al n. 791 serie 1/T, trascritto a Perugia il 09.05.2007 al n. 15082 gen. – al n.8717 part.; la parte venditrice società [REDACTED], rappresentata in questo atto dalle Sig.re [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], rispettivamente Presidente e Vice della società [REDACTED], la parte acquirente società [REDACTED], in sede d'atto rappresentata dal Sig. [REDACTED] nella qualità di amministratore unico – legale rappresentante della società [REDACTED]; confinanti coltivatori diretti intervenenti sono il sig. [REDACTED] e il sig. [REDACTED]; l'associazione sindacale intervenente [REDACTED], Ufficio Zona di Città di Castello, rappresentata dal responsabile di zona sig. [REDACTED]. Di seguito:

*"...la società [REDACTED] come sopra rappresentata, vende ed in piena proprietà trasferisce al [REDACTED] che, accetta ed acquista gli appezzamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Città di Castello, Loc. Palazzo di Carlo, Voc. Polvano, costituenti un unico corpo di complessivi catastali **Ha 07.87.63**, confinanti nell'insieme con [REDACTED], Fiume Tevere, salvo altri, e censiti al Catasto Terreni del detto comune, foglio **197, particelle: 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 83, 84, 85, 86, 87, 197, 202, 238, 259, 262, 280, 927, 929, 930.** (...)*

Le rappresentanti della società venditrice evidenziano:

- a) *L'esistenza su porzioni degli appezzamenti di terreno in oggetto di opere idrauliche di raccordo e connessione delle esistenti reti di distribuzione comprensoriali con le condotte di adduzione primarie del bacino di Montedoglio, relative alla realizzazione del progetto di "Interconnessione irrigua con l'invaso di Montedoglio – I lotto funzionale", approvato con Deliberazione della Giunta della Regione dell'Umbria n.4163 di data 24.06.1997;*
- b) *Che sull'appezzamento di terreno censito con la particella 930 insiste un manufatto ad uso punto consegna acqua per uso irriguo;*
- c) *Che su porzioni degli appezzamenti di terreno in oggetto insiste un invaso idrico;*

*In relazione alle Leggi 590/65 e 817/1 la parte venditrice garantisce che non vi sono aventi diritti di prelazione all'acquisto in oggetto, ad eccezione dei confinanti coltivatori diretti [REDACTED] e [REDACTED] i quali dichiarano di avere prima d'ora formalmente rinunciato al diritto di prelazione,*

*rinunzia che ripetono in questa sede, rinunciando ad ogni altro diritto conseguente alla compravendita stessa. Interviene all'atto la Federazione Provinciale Coltivatori Diretti.*

*Il Mnufatto ad uso punto consegna acqua per uso irriguo insistente sulla p.lla 930 risulta edificato in forza di Concessione Edilizia n. 9226 del 5.7.1997.*

**AVVERTENZE:** Si è fatto espresso riferimento a quanto riportato nei titoli di provenienza per l'esatta identificazione ed i confini degli immobili originari.

**PROBLEMATICHE:** Non sono state eseguite verifiche sulla liceità e continuità degli atti di compravendita, sulla presenza di vincoli o gravami pregiudizievoli (ispezioni ipotecarie e trascrizioni), non sono state eseguite verifiche sui confini della proprietà, non rientrando queste attività nell'incarico conferitoci.

**GIUDIZIO:** Non si esprime un giudizio sulla liceità e sulla conformità di legge dell'atto di compravendita e sulla continuità delle trascrizioni.

<b>ATTO DI ACQUISTO TRASCritto</b>	<b>ATTO DI ACQUISTO IN ATTESA DI TRASCRIZIONE</b>	<b>ATTO DI ACQUISTO NON TRASCritto</b>

**RACCOMANDAZIONI:** Prima di predisporre gli avvisi di vendita si raccomanda di far eseguire una certificazione notarile attestante la continuità degli atti di provenienza nel ventennio con ispezione per accertamento di ipoteche e gravami pregiudizievoli.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo, non sono stati forniti elementi su eventuali contratti di conduzione agricola dei terreni, pertanto gli stessi vengono considerati liberi e nella piena disponibilità della proprietà.

### **ANALISI URBANISTICA**

In base al CDU - certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Città di Castello in data 6 aprile 2022 protocollo n. 14078 (**CFR. ALL\_CDU E USI CIVICI**): certifica che i terreni oggetto della relazione, con riferimento alla variante generale al vigente P.R.G. – Parte Strutturale, ricadono rispettivamente in:

<b>Fg.</b>	<b>Particella</b>	<b>Prg-PS</b>
<b>197</b>	38p – 39p – 41 – 83p – 86p – 87 – 197p – 202p – 259 – 262p – 929p	Fiume Tevere e relativa vegetazione ripariale (NTA-PS art. 99)
<b>197</b>	83p – 85p – 86p – 238p – 280p	Formazioni arboree lineari e areali (NTA-PS art. 101)
<b>197</b>	34 – 35 – 36 – 37 – 38p – 39p – 83p – 84 – 85p – 86p – 197p – 202p – 238p – 262p – 280p – 927 – 929p - 930	Aree di particolare interesse agricolo (NTA-PS art. 105)

#### **VINCOLI E TUTELE PRESENTI NELLE AREE**

##### **b) Beni ed elementi d'interesse culturale e paesaggistico:**

In parte "Aree di interesse archeologico";

*Zone in parte boscate individuate dal PRG-PS;*

In parte "Zone di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua di rilevanza territoriale e ambiti di tutela dei corsi d'acqua (Art. 39, comma 4, Normativa di attuazione del PTCP)";

*Zone in parte boscate individuate dal PTCP (Art. 39, comma 7, Normativa di attuazione del PTCP);*

*Zone in parte a fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna (D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c).*

##### **c) Aree e siti interesse naturalistico ambientale**

In parte "Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.)";

*In parte "Classe 4b – Aree di elevatissimo interesse naturalistico esterne all'A.P.I.N.A.";*

In parte "Aree di studio (D.P.G.R. 61/1998)".

##### **d) Zoning Geologico – Tecnico**

In parte "Area sottoposta a vincolo idrogeologico";

In parte presenza di "Aree ad alto rischio geologico ed idrogeologico e alta pericolosità idraulica" (Franosità IFFI);

Presenza di "Aree ad alto rischio geologico ed idrogeologico e alta pericolosità idraulica" (Area esondabile ricadenti in fascia A);

Presenza di "Aree a medio rischio geologico ed idrogeologico e media pericolosità idraulica" (Area esondabile ricadenti in fascia B);

Presenza di "Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica" (Alta propensione al dissesto da PTCP);

Presenza di "Aree a basso rischio geologico ed idrogeologico e bassa pericolosità idraulica" (Area esondabile ricadenti in fascia C);

In parte presenza di “Aree con acquiferi a vulnerabilità accertata (Art. 107 L.R. 1/2015)” -  
*Vulnerabilità estremamente elevata ed elevata;*

In parte presenza di “Rischio Idraulico” - *Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto dell’Appennino Centrale: Rischio reticolo principale e secondario* – Rischio R1, R2;

*In parte invasi – laghetti artificiali – vasche di accumulo;*

*In parte fasce di attenzione di invasi – laghetti artificiali – vasche di accumulo.*

**e) Rete Viaria, ferroviaria e fasce di rispetto:**

In parte “Fascia di rispetto della linea ferroviaria”.

**f) Vincoli derivanti da impianti e infrastrutture tecnologiche:**

In parte “Reticolo idrografico principale, relativa vegetazione ripariale e formazione arboree”.

**g) Vincoli generali:**

*L’intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n. 64/74.*

I terreni oggetto della relazione peritale non sono gravati da usi civici, come confermato dal Comune di Città di Castello con PEC del 18.11.2022.

**ANALISI CATASTALE**

**DESCRIZIONE:** La proprietà immobiliare è attualmente censita alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Comune di Viterbo – Catasto Terreni con i seguenti identificativi **(CFR. ALLEGATO 3C\_DOCUMETAZIONE CATASTALE):**

CATASTO TERRENI – PROPRIETA' C				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
197	34	SEMIN. IRRIG.	1.670 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0131510 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 131510.1/2021)
	35	SEMIN. IRRIG.	2.330 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0121714 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 121714.1/2021)
	36	SEMIN. IRRIG.	2.470 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0128481 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 128481.1/2021)
	37	SEMIN. ARBOR.	8.880 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
	38	SEMIN. IRRIG.	10.615 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0130497 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 130497.1/2021)
		SEMIN. ARBOR.	1.415 mq	
	39	PASCOLO	1.101 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. PG0359797 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13793.1/2012)
		PASCOLO ARB.	2.149 mq	
	41	PASCOLO ARB.	525 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. PG0359798 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13794.1/2012)
		BOSCO ALTO	255 mq	
83	SEMINATIVO	4.420 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976	
84	PASCOLO ARB.	527 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. PG0359799 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13795.1/2012)	
	BOSCO ALTO	163 mq		

**Tribunale di Roma**  
**Sezione Fallimentare**  
**CONCORDATO PREVENTIVO n. 103/2017**

**RDD**  
 Rev. 03  
 08.11.2023

85	SEMINATIVO	2.490 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
86	PASCOLO ARB.	3.310 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. PG0359800 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13796.1/2012)
	SEMIN. ARBOR.	10.950 mq	
87	PASCOLO ARB.	2.605 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. PG0359801 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13797.1/2012)
	BOSCO ALTO	345 mq	
197	SEMINATIVO	7.940 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
202	SEMIN. IRRIG.	1.711 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0127651 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 127651.1/2021)
	SEMINATIVO	389 mq	
238	SEMIN. ARBOR.	4.220 mq	Impianto meccanografico del 13/10/1976
259	PASCOLO ARB.	292 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. PG0359802 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 13798.1/2012)
	BOSCO ALTO	288 mq	
262	SEMIN. IRRIG.	1.340 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0127042 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 127042.1/2021)
280	SEMIN. ARBOR.	1.000 mq	FRAZIONAMENTO del 02/09/1971 in atti dal 10/01/1980 (n. 6279)
927	SEMIN. IRRIG.	3.335 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0123473 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 123473.1/2021)
	SEMINATIVO	1.348 mq	
929	SEMIN. IRRIG.	409 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0130917 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 130917.1/2021)
	SEMINATIVO	251 mq	
930	SEMIN. IRRIG.	20 mq	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. PG0119198 in atti dal 15/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 119198.1/2021)

**Estratto di mappa Foglio 197**



**Catasto Terreni** - Dalla comparazione dello stato dei luoghi con l'estratto di mappa non emergono difformità. Il Manufatto ad uso irriguo insistente sulla p.la 930 terreno agricolo seminativo di 20 mq non risulta accatastato all'urbano, in quanto manufatto di piccole dimensioni non costituente bene immobile (trattasi di snodo idraulico con piattaforma in cemento armato).

**PROBLEMATICHE:** Nessuna

**GIUDIZIO:** Conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**ANALISI TITOLI EDILIZI**

**DESCRIZIONE:** IL manufatto ad uso irriguo insistente sulla p.la 930 risulta edificato in forza di:  
 Concessione Edilizia n. 9226 del 05.07.1997

**PROBLEMATICHE:** Nessuna

**GIUDIZIO:** Conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

A conclusione delle attività di regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate nell'analisi peritale eseguita la presente RDD verrà aggiornata con rilascio delle attestazioni di conformità catastale.

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 08.11.2023

Il Direttore Tecnico della  
de Marinis, de Pinedo & Partners Srl  
Arch. Fabia de Pinedo

## **APPENDICE 1**

### ***ASSUNZIONI E DEFINIZIONI GENERALI, AVVERTENZE E LIMITI DEL LAVORO***

#### ***REQUISITI DI INDIPENDENZA***

La dd&P dichiara che i dipendenti e/o i collaboratori della società, che svolgono in concreto gli incarichi affidati, non hanno rapporti o relazioni di natura professionale e/o personale e/o di parentela con i rappresentanti e/o i soci della società proprietaria dei beni oggetto della presente relazione peritale.

La dd&P dichiara che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto.

La dd&P dichiara il requisito di indipendenza da parte dei propri esponenti e di tutti i soggetti coinvolti nell'attività di valutazione oltre che il possesso, da parte degli stessi, di tutti i necessari requisiti e certificazioni.

#### ***SOPRALLUOGO E RELAZIONE PERITALE***

L'accertamento dello stato dei luoghi è riferito alla data del sopralluogo eseguita dall' Arch. Fabia de Pinedo il 19 settembre 2022 nella proprietà immobiliare con prima stesura della diligenza riferita a tale data e depositata 18.11.2022, successivamente aggiornata a conclusione di attività di accesso agli atti dei titoli edilizi il 15.12.2022. Ulteriori accessi avvenuti nel dicembre 2022, agosto 2023 e in

ultimo il 24 ottobre 2023, sono stati eseguiti per le rilevazioni necessarie alle attività di regolarizzazione catastale espletate. La presente relazione peritale della proprietà immobiliare è aggiornata alla data di firma post regolarizzazioni catastali effettuate.

## **DEFINIZIONI**

La dd&P, In linea generale, nella stesura delle relazioni peritali, delle analisi e delle valutazioni fa riferimento alle seguenti definizioni generali:

- **“Proprietà”** indica la proprietà immobiliare oggetto della valutazione ovvero l'unità immobiliare o immobile o complesso immobiliare che compongono la proprietà medesima.
- **“Unità immobiliare”** indica la singola e determinata porzione di un immobile costituito da più “unità immobiliari” (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Immobile”** indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Complesso immobiliare”** indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

## **AVVERTENZE E LIMITI DEL LAVORO**

### ***Informazioni ricevute***

La dd&P ha basato la propria valutazione: **(i)** sulle informazioni e sulla documentazione che sono state fornite alla dd&P dalla Proprietà e suoi rappresentanti; **(ii)** sulle informazioni e sulla documentazione fornita alla dd&P dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti. La dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete e veritiere.

### ***Titoli di proprietà***

La dd&P ha preso in considerazione quanto contenuto nei documenti e/o atti attestanti la provenienza del bene ovvero il titolo di proprietà del bene. Non sono state eseguite verifiche sulla continuità degli atti di provenienza, ispezioni ipotecarie o ricerche formali sui vincoli o gravami pregiudizievoli anche derivanti da liti pendenti e/o privilegi fiscali e/o di altro tipo non essendo queste attività ricomprese nell'incarico.

### ***Urbanistica, titoli edilizi e catasto***

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso le Pubbliche Amministrazioni competenti per quanto attiene ai titoli edilizi rilasciati completando l'attività dell'accesso agli atti. La dd&P si è basata sulle informazioni e sulla documentazione consegnata dalla Proprietà e suoi rappresentanti e dalle risultanze della documentazione acquisita dall'accesso agli atti. La dd&P ha effettuato ricerche

formali presso gli organi competenti per quanto attiene alla verifica della documentazione catastale in atti. Per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali sono state utilizzate le ultime planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

***Superfici, consistenze, limiti e confini della proprietà***

La dd&P per la determinazione delle superfici della proprietà utilizza le planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio o degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi assentiti.

La dd&P ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto. Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni della proprietà in esame sono fornite da dd&P al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa. Esse non possono essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un notaio.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata.

Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La dd&P ha eseguito misurazioni, a campione, e non sono stati rilevati i limiti e i confini della proprietà non rientrando tali attività nell'incarico, verificando la rispondenza di quanto riportato dalla documentazione in atti rispetto allo stato dei luoghi.

***Fondazioni, strutture e parti strutturali***

La dd&P non ha condotto analisi strutturali o sulla statica degli edifici e non ha ispezionato le parti coperte non visibili o inaccessibili degli edifici.

La dd&P non ha verificato le condizioni o la stabilità dei terreni.

La dd&P non esprime un giudizio sulle condizioni delle fondazioni e delle strutture degli edifici. La stima del valore di mercato si basa sull'assunto che non ci siano difetti latenti di tipo strutturale che possano influenzare la valutazione e che tutte le strutture immobili siano state edificate con il dovuto riguardo alle condizioni del terreno ed alle norme del buon costruire e nel rispetto della normativa.

***Impianti tecnologici***

La dd&P non ha condotto analisi specialistiche o prove di funzionamento degli impianti tecnologici degli immobili. Le installazioni degli impianti tecnologici tipici e specifici degli immobili in oggetto, quale a titolo indicativo e non esaustivo impianto idrico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento, ecc., sono stati trattati ai fini della valutazione come parte integrante degli immobili e sono inclusi nel valore degli stessi. Gli impianti intesi come beni strumentali presenti all'interno della proprietà non sono stati presi in considerazione ai fini della stima del valore di

mercato della proprietà immobiliare. Tali beni strumentali sono stati oggetto di separata stima del valore redatta da altra società specializzata in tale materia.

***Suolo, inquinamento e contaminazione***

La dd&P non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato eventuali diritti di proprietà e/o di sfruttamento dell'acqua, del gas e dei minerali eventualmente presenti nel sottosuolo.

La dd&P non ha eseguito indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nella proprietà (terreno e edifici) quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, cemento alluminato, cloruro di calcio, amianto od altri materiali pericolosi od inquinanti.

Ai fini dell'incarico conferito le attività di diligenza urbanistica – edilizia e catastale hanno previsto le attività di regolarizzazione catastale, escludendo ogni altra attività non prevista nell'incarico.

La dd&P non ha espletato attività di valutazione dei beni immobili, non oggetto del presente incarico.