

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**- Terza Sezione Civile -**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**RELAZIONE DI STIMA**  
**Procedimento 86/2021 R.G. Esecuzioni Immobiliari**

[REDACTED] **contro**  
[REDACTED]

**G. E. dott.ssa Elena STRAMACCIONI**

**Udienza rinvio: 08/03/2022 ore 09:15**

**Esperto stimatore: dott. agr. Zaccaria Carlo SECCI**

**Deposito telematico: 05/02/2022**

**Diritti e beni:** diritti di piena proprietà su complesso immobiliare costituito da tre distinti fabbricati destinati a Centro Congressi; attività ricettiva – Country House (porzione di ex fabbricato colonico); Villa padronale con adiacente annesso, adibita in parte ad attività ricettiva ed in parte ad attività didattiche; piccolo fabbricato abitativo diruto; corti pertinenziali; terreni destinati a parco, viali, percorsi pedonali, zona parcheggio e accessi carrabili.

**Ubicazione:** Corciano, Località Pieve del Vescovo, Via Marcantonio Bonciari.

**Stato:** buono stato di manutenzione e delle finiture fatta eccezione per le porzioni allo stato grezzo ed incomplete ed al piccolo fabbricato abitativo diruto.

**Lotti:** Lotto Unico.

**Dati Catastale attuali:** CF f. 25 p. 1 (centro congressi), p.322 sub.1-10-18-19-20-21-25-26 (porzione di fabbricato ex colonico per attività ricettiva – Country House), p. 1094 sub.1-2-6-8-9-10 (villa padronale), p.6 (unità collabente-rudere). CT f.25 p. 3-315-317-318-364-367-918-919-920-921-922-923 (lotto di terreni circostanti e adiacenti).

**Occupazione e titolo:** occupato [REDACTED]

**Regolarità catastale:** necessita di pratiche di regolarizzazione catastale.

**Differenze rispetto al pignoramento:** nessuna.

**Irregolarità/abusi:** presenti.

**Valore di vendita giudiziaria:** € 3.500.000,00

**Vendibilità:** buona per localizzazione e stato dell'immobile.

**Oneri:** nessuno.

**Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:** vedi pagg.16-17-18



## INDICE

- 1     PREMESSA
- 2     DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3     DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4     PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 5     FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6     ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7     VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 8     FORMAZIONE DEI LOTTI
- 9     DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 10    VALUTAZIONE
- 11    ELENCO ALLEGATI

### 1.     **PREMESSA**

Il sottoscritto dott. agr. Zaccaria Carlo SECCI con ordinanza di nomina in modalità telematica del 04/10/2021, come notificato a mezzo PEC in pari data, veniva nominato, dal giudice dott.ssa Giulia Maria Lignani, poi sostituito dal giudice dott.ssa Elena Stramaccioni in data 08/11/2021, esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

In data 11/10/2021 lo scrivente ha accettato l'incarico trasmettendo a mezzo PEC l'atto di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale (cfr. allegato n.1).

Il quesito che il Giudice ha posto all'esperto, è stato il seguente:

- 1)     *“Provveda l'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 e inidonei;*



2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunichi** alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) provveda quindi:

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, indicando 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero



risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

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

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

7. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

8. alla verifica della regolarità edilizia ed 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 n. 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 dell'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 all'articolo 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 sull'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. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E., di procedere ad



*effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti 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 utile interna, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, auto comuni, giardino ecc.);*

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

**12.** *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**13.** *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali 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; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

**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 terzo occupante.

**16.** a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o 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.** 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.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima**



**dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegna il termine sino a 30 giorni prima della udienza fissata per il giorno **08/03/2022 ore 09:15**, per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- A. quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- B. in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato *word* contenente la relazione peritale;
- C. gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- D. quale ulteriore eventuale allegato, in formato *word*, bozza di ordinaria vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascun esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione);



In allegato, una ulteriore copia della perizia denominata “copia perizia privacy” con omissis dei dati personali del debitore ed eventuali terzi (anche delle fotografie con appositi oscuramenti).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

Il giorno 21/10/2021, alle ore 16.00, lo scrivente effettuava insieme al delegato IVG della custodia giudiziaria, il primo accesso ai beni pignorati ubicati in comune di Corciano, Via Marcantonio Bonciari, come con lo stesso concordato telefonicamente, alla presenza della [REDACTED] con la quale si concordava di fissare un sopralluogo previo contatto telefonico con il proprio Avvocato [REDACTED] (cfr. verbale del primo accesso; allegato n.2).

L’inizio delle operazioni peritali veniva stabilito per il giorno 03/11/2021 alle ore 10.00, presso il proprio studio e, con medesima comunicazione inviata alle parti, tramite PEC e lettera raccomandata del 25/10/2021, veniva fissato il sopralluogo per il giorno 08/11/2021 alle ore 9.30 presso il compendio dei beni pignorati (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.3).

Come stabilito, lo scrivente iniziava le operazioni peritali e, nel giorno e all’ora fissata, si recava sul posto per effettuare il sopralluogo e in tale occasione si prendeva visione completa dei beni, raccogliendo tutte le informazioni tecniche necessarie all’espletamento dell’incarico e ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione.

Per meglio documentare lo stato dei beni, provvedeva a scattare varie foto, in parte allegate



alla perizia (cfr. documentazione fotografica).

Nel contempo venivano effettuate le indagini di tipo urbanistico presso il comune di Corciano, ed eseguiti gli opportuni riscontri di tipo catastale e ipotecario al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari per procedere alla stima dei beni.

Venivano poi acquisiti, presso lo sportello telematico della CCIAA dell'Umbria, la visura ordinaria della [REDACTED] (allegato n.4) e presso l'Ufficio Anagrafe il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia degli occupanti, [REDACTED] del [REDACTED] dei [REDACTED] e della [REDACTED] [REDACTED] (cfr. certificato contestuale di residenza e stato di famiglia; allegato n.5).

A completamento delle operazioni, lo scrivente eseguiva un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato nella zona dove questi sono ubicati.

Ha proceduto infine in modo analitico alla stesura della presente relazione di stima.

## 2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della certificazione notarile e dai sopralluoghi effettuati, il compendio dei beni pignorati ubicato in Comune di Corciano (PG), Loc. Pieve del Vescovo Via M. Bonciari (cfr. foto aeree; allegato n.6), per diritti di piena proprietà, può essere così distinto:

- A. **Immobile 1 (centro congressi)** costituito da Sala Congressi al piano terra con magazzini al piano primo sottostrada e lastrico solare al piano primo, identificato al NCEU del suddetto Comune al foglio 25 particella 1
- B. **Immobile 2 (porzione di fabbricato ex colonico)** costituito da **(B1)** Struttura ricettiva (Country House) posta ai piani terra e primo, identificata al NCEU del



suddetto Comune al foglio 25 particella 322 sub 10 cat. D/2 (in origine ex 322 sub 2,3,5); **(B2)** Unità in corso di definizione poste al piano primo sottostrada adibite a fondi, identificate al NCEU del suddetto Comune al foglio 25 particella 322 sub 18, 19, 20 (in origine ex 322 sub 2,3,4) e sub 21; **(B3)** Unità in corso di definizione posta al piano primo adibita ad abitazione, identificata al NCEU del suddetto Comune al foglio 25 particella 322 sub 25 (in origine ex 322 sub 4 e 6); **(B4)** Magazzini e locali di deposito al piano terra identificati al NCEU del suddetto Comune al foglio 25 particella 322 sub 26 (in origine ex 322 sub 4/parte, successivamente sub 11/parte, poi sub 14/parte, ed ancora sub 22/parte); **(B5)** Corte pertinenziale (corte comune,) foglio 25 particella 322 sub 1, comune a tutti i subalterni della particella 322.

**Si evidenzia che l'unità immobiliare identificata al foglio 25 particella 322 sub 27** (in origine ex 322 sub 4/parte, successivamente sub 11/parte, poi sub 15 e sub 14/parte, ed ancora sub 23,24 e 22/parte), **è di proprietà di altra ditta e non oggetto di pignoramento.**

C. **Immobile 3 (villa padronale)** composto da **(C1)** Cappella, ubicata al piano terra identificata al NCEU del suddetto Comune al foglio 25 particella 1094 sub 2 (in origine ex particella 4 sub 2); **(C2)** Abitazione, ubicata al piano terra con annesso al piano primo sottostrada e terra, identificata al NCEU del suddetto Comune al foglio 25 particella 1094 sub 6 (in origine ex particella 4 sub 3/parte); **(C3)** Scuola, ubicata al piano primo e secondo, identificata al NCEU del suddetto Comune al foglio 25 particella 1094 sub 9 (in origine ex particella 4 sub 3/parte e sub 4/parte); **(C4)** Struttura ricettiva (Country House), ubicata al piano terra e primo, identificata al NCEU del suddetto Comune al foglio 25 particella 1094 sub 10 (in origine ex particella 4 sub 3/parte e sub 4/parte); **(C5)** Corte pertinenziale e centrale termica (bene comune non censibile), identificati al NCEU del suddetto Comune al foglio 25 particella 1094 sub 1; **(C6)** Vano scale (bene comune non censibile) identificato al NCEU del suddetto Comune al foglio 25 particella 1094 sub 8.

D. **Immobile 4 (unità collabente)** ubicata al piano terra identificata al NCEU del



suddetto Comune al foglio 25 particella 6, costituita da un piccolo fabbricato diruto su due livelli;

**E. Lotto di terreno circostante e adiacente i fabbricati, della superficie catastale complessiva di 27.070 mq**, identificati al NCT del suddetto Comune al foglio 25 particelle 3-315-317-318-364-367-918-919-920-921-922-923.

### 3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Sulla base delle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, i beni risultano così censiti:

#### **Catasto Fabbricati del comune di Corciano:**

- **Immobile 1 (centro congressi), foglio n.25, particella n.1** intestato a [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1/1) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa fogli confinanti, visura storica per immobile, planimetria u.i.u.; allegati nn. 7-8-9):

Bene	FGL	PRTC	SUB	CAT.	piano	CL.	CONS.	Superficie catastale	RENDITA
A	25	1	-	D/8	S1-T-1	-	-	-	Euro 13.380,00

L'area di sedime dell'immobile in oggetto e la corte pertinenziale, sono censite al catasto terreni di Corciano, foglio n.25, particella n.1 ente urbano della superficie di 1380 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa, visura storica per immobile; allegati n. 7-10).

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato sulla planimetria catastale si rilevano difformità per una diversa distribuzione interna sia al piano terra che nell'interrato ed una diversa consistenza del lastrico solare al piano primo, conseguenti anche alle difformità relative agli abusi edilizi meglio dettagliati al paragrafo 7.

Si evidenzia pertanto la necessità di regolarizzazione catastale per tutte le superfici, comprese quelle oggetto di condono, per le quali l'Ente si è già espresso favorevolmente.

- **Immobile 2 (porzione di fabbricato ex colonico), foglio n.25, particella n.322,**



subalterni 10-18-19-20-21-25-26 intestati a [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/1) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa fogli confinanti, visure storiche per immobile, elenco subalterni, elaborato planimetrico, planimetrie u.i.u.; allegati nn. 7-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21):

Bene	FGL	PRTC	SUB	CAT.	piano	CL.	CONS.	Superficie catastale	RENDITA
<b>B1</b>	25	322	10	D/2	T-1	-	-	-	Euro 22.990,00
<b>B2</b>	25	322	18	In corso di definizione	S1	-	-	-	-
	25	322	19	In corso di definizione	S1	-	-	-	-
	25	322	20	In corso di definizione	S1	-	-	-	-
	25	322	21	In corso di definizione	S1	-	-	-	-
<b>B3</b>	25	322	25	In corso di definizione	1	-	-	-	-
<b>B4</b>	25	322	26	C/2	T	3	97 mq	113 mq	Euro 125,24

L'area di sedime dell'immobile in oggetto e la corte pertinenziale comune, sono censite al catasto terreni di Corciano, foglio n.25, particella n.322 ente urbano della superficie di 2100 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa, visura storica per immobile; allegati n. 7-22) e al catasto fabbricati al foglio 25, particella 322 subalterno 1 (cfr. estratto di mappa, elenco subalterni, elaborato planimetrico e visura storica BCNC; allegati n.7-18-19-23).

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato sulle planimetrie catastali si rilevano difformità per una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo, conseguenti anche alle difformità relative agli abusi edilizi meglio dettagliati al paragrafo 7: ampliamento del fabbricato mediante realizzazione di un locale tecnico e di un wc al piano seminterrato sul prospetto est; realizzazione di una piccola scala esterna di accesso all'unità immobiliare distinta con il sub. 26 al piano terra sul prospetto ovest; chiusura della porzione aggettante il lato est del portico sul prospetto sud.



Si evidenzia pertanto la necessità di regolarizzazione catastale, con aggiornamento delle planimetrie catastali depositate (subalterno 10-26), accatastamento dei subalterni 18-19-20-21-25 previa regolarizzazione delle superfici abusive, sanabili.

- **Immobile 3 (villa padronale), foglio n.25, particella n.1094, subalterni 2-6-9-10** intestati a [REDACTED] (proprietà per 1/1) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa fogli confinanti, visure storiche per immobile, elenco subalterni, elaborato planimetrico, planimetrie u.i.u; allegati nn. 7-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33):

Bene	FGL	PRTC	SUB	CAT.	piano	CL.	CONS.	Superficie catastale	RENDITA
<b>C1</b>	25	1094	2	-	T	-	-	-	-
<b>C2</b>	25	1094	6	A/2	S1-T	2	6,5 vani	179 mq. Escluse aree scoperte 169 mq	Euro 436,41
<b>C3</b>	25	1094	9	B/5	1-2	2	1848 mq	559 mq	Euro 2.863,24
<b>C4</b>	25	1094	10	D/2	T-1	-	-	-	Euro 10.456,00

L'area di sedime dell'immobile in oggetto e la corte pertinenziale comune, sono censite al catasto terreni di Corciano, foglio n.25, particella n.1094 ente urbano della superficie di 3030 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa, visura storica per immobile; allegati n. 7-34) mentre le parti comuni costituite dalla corte e scale comuni sono rispettivamente censite al catasto fabbricati al foglio 25, particella 1094 subalterno 1 e subalterno 8 (cfr. estratto di mappa, elenco subalterni, elaborato planimetrico e visure storiche BCNC; allegati n.7-28-29-35-36).

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato sulle planimetrie catastali si rilevano lievi difformità relative alla distribuzione interna, con necessità di regolarizzazione catastale.

- **Immobile 4 (unità collabente), foglio n.25, particella n.6** intestata a [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1/1) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa fogli confinanti, visura storica per immobile; allegati nn.



7-37):

Bene	FGL	PRTC	SUB	CAT.	piano	CL.	CONS.	Superficie catastale	RENDITA
D	25	6	-	Unità collabenti	T	-	-	-	-

L'area di sedime dell'immobile in oggetto e la corte pertinenziale, sono censite al catasto terreni di Corciano, foglio n.25, particella n.6, ente urbano della superficie di 300 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa, visura storica per immobile; allegati n. 7-38).

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

### **Catasto Terreni del comune di Corciano:**

- **Lotto di terreno, foglio n.25, particelle n. 3-315-317-318-364-367-918-919-920-921-922-923** intestate a [REDACTED]

(proprietà per 1/1) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa fogli confinanti, visure storiche per immobile; allegati nn. 7-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50):

FGL	PRTC	Qualità	Classe	Superficie ha. are. ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
25	3	Pascolo	2	0.08.60	Euro 0,49	Euro 0,22
25	315	Semin Arb	2	0.10.80	Euro 4,46	Euro 5,02
25	317	Semin Arb	2	0.00.50	Euro 0,21	Euro 0,23
25	318	Pascolo Arb	1	0.00.10	Euro 0,01	Euro 0,01
25	364	Pascolo	2	0.09.70	Euro 0,55	Euro 0,25
25	367	Uliveto	3	0.05.20	Euro 0,94	Euro 0,35
25	918	Uliveto	3	0.40.70	Euro 7,36	Euro 2,73
25	919	Uliveto	3	0.83.74	Euro 15,14	Euro 5,62
25	920	Uliveto	3	0.17.30	Euro 3,13	Euro 1,16
25	921	Uliveto	3	0.65.25	Euro 11,79	Euro 4,38



25	922	Uliveto	3	0.16.50	Euro 2,98	Euro 1,11
25	923	Uliveto	3	0.12.31	Euro 2,23	Euro 0,83

**Confini:** [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] [redacted] [redacted] via  
Marcantonio Bonciari, corte comune, [redacted] SP n.172 di Corciano, salvo se altri.

#### 4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Alla [redacted] eseguita gli immobili foglio 25 particelle 1, 3, 6, 315, 317, 318, particella 322 subalterni 26,10,19,18 e 20 (ex terreno particella 1), particella 1094 subalterni 6, 9, 10, 2 (ex terreno particella 5), particella 364 (ex particella 3), particella 367 (ex particella 7), particelle 918, 920,921,922,923 e 919 (ex particelle 513 a sua volta ex particelle 6 e 7) sono pervenuti per atto di compravendita del 25 giugno 1983 numero di repertorio 199995 notaio [redacted] [redacted] di Perugia, trascritto il 15 luglio 1983 a nn.13085/9554 dalla società [redacted] [redacted] con sede [redacted]

Si segnalano:

- convenzione edilizia dell'11 novembre 1985 notaio [redacted] di Perugia repertorio 209465 trascritta l'8 gennaio 1986 ai nn. 397/304 a favore di [redacted] [redacted] [redacted] contro [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
- convenzione edilizia del 19 maggio 1989 notaio [redacted] di Perugia repertorio 223342 trascritta il 17 luglio 1989 ai nn. 14758/9564 a favore di [redacted] [redacted] contro [redacted] [redacted]

#### 5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI



Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 18/01/2022, a nome della [REDACTED] e sui beni pignorati risulta la seguente trascrizione (cfr. ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità; allegato n.51):

contro	11289	08/06/2021	[REDACTED]	Pignoramento
--------	-------	------------	------------	--------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- **11289: Pignoramento Immobiliare** a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] atto giudiziario notificato dall'Uff. Giud. Corte di Appello di Perugia l'11/05/2021 repertorio n.1479.

Riguardo alle iscrizioni, a tutto 18/01/2022, a nome della [REDACTED] e sui beni pignorati risultano le seguenti (ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità; allegato n.51):

contro	3054	21/05/2003	[REDACTED]	Ipoteca volontaria
contro	725	18/03/2014	[REDACTED]	Ipoteca volontaria
contro	572	03/03/2015	[REDACTED] [REDACTED]	Ipoteca volontaria
contro	3464	15/09/2016	[REDACTED]	Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione
contro	3468	15/09/2016	[REDACTED]	Ipoteca giudiziale
contro	1853	25/05/2018	[REDACTED]	Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- **3054: ipoteca volontaria del 21/05/2003** a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per Euro 2.986.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 1.493.000,00; da



rimborsare in 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED]  
notaio in Perugia, [REDACTED]/2003 repertorio n. 153853/11408, gravante tra gli altri, i suddetti  
immobili oggetto di esecuzione.

- **725: ipoteca volontaria del 18/03/2014** a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED] per Euro 80.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 40.000,00; da  
rimborsare in 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED]  
notaio in Perugia, del 17/03/2014 repertorio n. 109381/20875, gravante la particella 6.

- **572: ipoteca volontaria del 03/03/2015** a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] e c [REDACTED]  
[REDACTED] per Euro 127.500,00 a garanzia di mutuo fondiario  
di Euro 85.000,00; come da atto notarile pubblico a rogito dott. [REDACTED]  
notaio in Perugia, del 21/02/2015 repertorio n. 199017/21169, gravante la particella 919.

- **3464: ipoteca conc. [REDACTED] sione del 15/09/2016** a favore della  
[REDACTED] domicilio ipotecario  
eletto a Perugia, Strada delle Fratte 2/l loc. Strozzacapponi e contro [REDACTED]  
[REDACTED] per totale Euro 310.700,40 e capitale Euro 155.350,20;  
derivante da 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo del 14/09/2016 repertorio n.  
2005/8016, gravante la particella 322 sub.10.

- **3468: ipoteca giudiziale del 15/09/2016** a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED] per Euro 14.645,57 e capitale di Euro 13.487,71; derivante da  
decreto ingiuntivo del 25/05/2016 repertorio n. 311/2016, emesso dal tribunale di Perugia  
Giudice del lavoro.

- **1853: ipoteca conc. Amministrativa/riscossione del 25/05/2018** a favore  
[REDACTED] domicilio ipotecario  
eletto a Perugia, Strada delle Fratte 2/l loc. Strozzacapponi e contro [REDACTED]



████████████████████ per totale Euro 228.893,66 e capitale Euro 114.446,83; derivante da 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo del 24/05/2018 repertorio n. 2655/8018, gravante la particella 322 sub.10.

## 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le porzioni immobiliari oggetto di stima non risultano organizzate in condominio, pertanto nulla si può riferire in merito ai millesimi di parti comuni, ovvero alle spese di gestione ordinaria afferenti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Non ci sono altre informazioni per l'acquirente rispetto a quanto già riportato nella relazione.

## 7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini condotte presso **l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corciano**, rispetto al P.R.G. vigente – parte strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87/02; n.163/03; n.183/03; n.222/04; n.61/05; n.36/09; n.67/09 e ss. mm.ii., l'area ove ricade il complesso immobiliare in oggetto risulta così classificata (cfr. CDU protocollo 3266 del 27/01/2022; allegato n.52):

- **Particelle 1-1094:** interamente Macroarea n.2, parte insediamenti prevalentemente residenziali - Zone consolidate e Zona Ecv - Aree con ville e palazzi con caratteri riconoscibili e integri.
- **Particelle 3-6:** interamente Macroarea n.2, area di rispetto agli ambiti urbani.
- **Particelle 315-317-318:** interamente Zona Zs - fasce di rispetto stradale, all'interno della zona Zp-fasce di rispetto dei pozzi.
- **Particella 322:** interamente Macroarea n.2, parte insediamenti prevalentemente residenziali - Zone consolidate e parte insediamenti prevalentemente residenziali - Zone consolidate Zona Ecv - Aree con ville e palazzi con caratteri riconoscibili e integri.
- **Particella 364:** parte Zona strada di PRG. Parte Macroarea n.2: parte insediamenti prevalentemente residenziali - Zone consolidate e parte area di rispetto agli ambiti urbani.
- **Particella 367:** interamente Macroarea n.2: parte insediamenti prevalentemente



residenziali - Zone consolidate e parte area di rispetto agli ambiti urbani.

- **Particelle 918-919-920:** Macroarea n.2, area di rispetto agli ambiti urbani, all'interno della zona Zp - fasce di rispetto dei pozzi.

- **Particelle 921-922-923:** parte Zona strada di PRG. Parte Macroarea n.2: area di rispetto agli ambiti urbani. all'interno della zona Zp - fasce di rispetto dei pozzi.

Rispetto al P.R.G. vigente – parte operativa approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 88/02; n.137/03; n.184/03; n. 30/07; n.88/07; n.36/09; n.67/09 e ss. mm.ii., l'area ove ricade il complesso immobiliare in oggetto risulta così classificata (cfr. CDU protocollo 3266 del 27/01/2022; allegato n.52):

- **Particelle 1-1094:** Zona Ecv - Aree con ville e palazzi con caratteri riconoscibili e integri.

- **Particelle 3-364-919:** parte Zona Vpr - Aree di verde privato e parte strada di PRG.

- **Particelle 6-367-922:** Zona Vpr - Aree di verde privato e parte strada di PRG.

- **Particella 322:** parte Zona Ecv - Aree con ville e palazzi con caratteri riconoscibili e integri; parte strada di PRG.

- **Particella 919:** parte Zona Vpr - Aree di verde privato, parte strada di PRG all'interno della zona Zp-fasce di rispetto dei pozzi.

- **Particelle 918-920-921-922-923:** Zona Vpr - Aree di verde privato all'interno della zona Zp-fasce di rispetto dei pozzi.

**Per tutte le particelle è presente il vincolo di tutela paesaggistico – D.Lgs 42/04 art.136.**

Dalle indagini condotte presso **l'Ufficio Tecnico del comune di Corciano**, è stato rinvenuto il seguente quadro autorizzativo:

**Immobile 1 (centro congressi)**

- Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente immobili distinti con le p.le n. 1,3,4,5,7 con previsione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro) D.C.C. n. 167 del 21.09.1984 e n. 71 del 26.03.1985, convenzione Repertorio n. n. 209465



Atto n. 23429 del 11.11.1985 Notaio [REDACTED]

- Variante al Piano di recupero D.C.C. n. 141 del 02/12/1988, Convenzione del 1988;
- **Concessione Edilizia n. 5991 del 27/05/1989** in attuazione del piano di recupero sopra riportato ed afferente la ristrutturazione edilizia per adattare l'immobile ad ospitare parte dei servizi didattici (ristrutturazione annessi rurali);
- **Concessione Edilizia n. 7167 del 03/04/1992**, relativa alla variante alla CE n. 5991/89 cfr. (allegato n.53);
- **Concessione Edilizia n. 7832 del 19/06/1995**, relativa alla variante alla CE n. 7167/92;
- **Concessione Edilizia n. 9016 del 13/12/1995**, afferente il rinnovo della CE n. 7167/92 relativa alla ristrutturazione di annessi rurali;
- **Concessione Edilizia n. 10077 del 22/12/1997**, relativa alla proroga della CE n. 9016/95 afferente la ristrutturazione annessi rurali;
- **Condono edilizio L. 47/85, L.724/94 riferimento pratica n. 4755 del 03/03/1995**, afferente le opere realizzate in difformità alla CE n. 5991/89, all'attualità ancora privo del rilascio della concessione ma con parere favorevole da parte del comune n.66 del 02/08/1999 (cfr. allegato n.54). Le opere oggetto della sanatoria riguardano: al piano interrato: ampliamento dell'intercapedine; maggiori altezze relative alla parte dell'interrato assentita; servizi igienici e scala di collegamento; parte della copertura realizzata in piano, anziché a falde;
- **Concessione Edilizia n. 390 del 10/02/1999**, relativa all' adeguamento D.M. n. 149/96 in materia di prevenzione incendi e creazione di un bagno handicap (cfr. allegato n.55);
- **Concessione Edilizia n. 400/2002**, afferente il rinnovo della CE n. 390/99.

Per quanto accertato non risulta presentata la richiesta di agibilità per l'immobile in esame.

#### **Immobile 2 (porzione di fabbricato ex colonico)**

- Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente immobili distinti con le p.le n.



1,3,4,5,7 con previsione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro) D.C.C. n. 167 del 21.09.1984 e n. 71 del 26.03.1985, convenzione Repertorio n. n. 209465 Atto n. 23429 del 11.11.1985 Notaio [REDACTED]

- Variante al Piano di recupero D.C.C. n. 141 del 02/12/1988, Convenzione del 1988;
- Pratica n. 5148 del 16/03/1987 afferente la ristrutturazione e cambio d'uso di edificio colonico in albergo (diniego);
- **Concessione Edilizia n. 5248 del 26/09/1988** afferente il restauro ristrutturazione e cambio destinazione dell'edificio colonico in servizi ricettivi (cfr. allegato n.56);
- **Concessione Edilizia n. 7156 del 22/06/92 variante CE in sanatoria** per completamento dei lavori di restauro e ristrutturazione dell'edificio colonico per servizi ricettivi (cfr. allegato n.57);
- Pratica 7793/1993 variante CE 7156/92 (sospesa);
- **Concessione Edilizia n. 8888 del 13/12/1995** relativa al rinnovo CE 7156/92;
- **Concessione Edilizia n. 10076 del 22/12/1997** relativa alla proroga della CE 8888 del 13/12/1995 afferente il restauro ristrutturazione e cambio di destinazione dell'edificio colonico in albergo;
- Pratica prot. 106/99 afferente la realizzazione di parcheggi (sospesa);
- **Concessione Edilizia n. 154 del 13/07/1999 prot. n. 2639 del 05/02/1999**, riesame pratica n. 106/99;
- **Concessione Edilizia n. 439 del 30/10/2000** relativa alla proroga della CE n. 10076/97;
- **D.I.A. prot. n. 26749 del 12/11/2001** afferente alla manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed opere interne senza modifica della sagoma e dei prospetti e senza pregiudizio alla statica dell'immobile (cfr. allegato n.58);
- **Concessione Edilizia n. 491 del 24/03/2003** afferente la proroga della CE n. 439/2000;
- **Permesso di Costruire n. 16 del 16/03/2005** relativo alla variante in corso d'opera



della CE n. 491/2002 per ristrutturazione e cambio d'uso di un edificio colonico (cfr. allegato n.59);

- Comunicazione Opere Interne prot.n.10441 del 31/03/2006 (rif. PDC n.16/2005);
- D.I.A. n. 215/2006D prot. 26689 del 03/10/2006 afferente il cambio di destinazione senza opere, da uffici a Country House particella 322;
- **Permesso di Costruire n. 619/2008** pratica n. 94/2008 relativo alla proroga della PDC n. 16/2005;
- **D.I.A. n. 170/2008D prot. n. 29192 del 01/10/2008**, afferente la particella 322 sub 10 (alberghi e pensioni) diversa distribuzione interna, rif. PDC 16/2005;
- **Certificato di agibilità n. 35 del 20/03/2009** pratica n. 133/2008 afferente l'unità immobiliare censita al NCEU al foglio 25 particella n. 322 sub 10, e collegata alla DIA 215/2006D e 170/2008D (cfr. allegato n.60).

**Nel corso dei sopralluoghi sono state accertate le seguenti difformità rispetto ai grafici allegati ai titoli assentiti, per le quali è possibile la sanatoria previa presentazione di un nuovo piano attuativo ai sensi della L.R. 21/01/2015 n. 1, articolo**

**57:** al piano seminterrato, nel prospetto est, ampliamento del fabbricato mediante realizzazione di un locale tecnico e di un wc; al piano terra: nel prospetto ovest, realizzazione di una piccola scala esterna di accesso all'unità immobiliare distinta con il sub. 26; nel prospetto sud chiusura parziale del portico della parte aggettante il lato est del fabbricato; diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra e primo.

### **Immobile 3 (villa padronale)**

- Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente immobili distinti con le p.le n. 1,3,4,5,7 con previsione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro) D.C.C. n. 167 del 21.09.1984 e n. 71 del 26.03.1985, convenzione Repertorio n. n. 209465 Atto n. 23429 del 11.11.1985 Notaio [REDACTED]
- Variante al Piano di recupero D.C.C. n. 141 del 02/12/1988, Convenzione del 1988;
- **Condono edilizio L.47/85, riferimento pratica n. 3260 del 28/03/1986** afferente



alla costruzione di servizi igienici al piano primo (cfr. allegato n.61);

- **Condono edilizio L.47/85, riferimento pratica n. 14460 del 30/12/1986** relativa ai portici al piano secondo (cfr. allegato n.62);
- **Concessione Edilizia n. 4793 del 09/02/1987** afferente la ristrutturazione e cambio destinazione unità padronale in sanatoria ed esclusivamente per il piano secondo dell'immobile (cfr. allegato n.63);
- **Concessione Edilizia n. 295 del 01/01/1998** afferente la ristrutturazione del piano primo edificio padronale per adibirlo parzialmente ad alloggi per casa vacanza, (fine lavori 17/02/2001);
- **Concessione Edilizia n. 213 del 13/07/1999** relativa alla ristrutturazione interna del secondo piano di edificio residenziale;
- **D.I.A. prot. n.14977 del 20/06/2001**, afferente le modifiche distributive del piano primo dell'unità padronale;
- **D.I.A. prot. n.21244 del 23/08/2002**, afferente le modifiche distributive del piano primo dell'unità padronale (particella n. 4);
- **Comunicazione Opere Interne prot. n. 6036 del 21/02/2005**;
- **D.I.A. n. 216/2006D prot. n.26685 del 03/10/2006**, afferente il cambio di destinazione d'uso, con opere interne, da residenziale a extra-alberghiero;
- **D.I.A. n. 169/2008D prot. n.29193 del 03/10/2008**, relativa ad opere di manutenzione straordinaria;
- **Certificato di agibilità (parziale) n. 46/2009 del 09/04/2009** pratica n. 32/2009 afferente l'unità immobiliare censita al NCEU al foglio 25 particella n. 4 sub 10, cat. D/2 (oggi particella 1094 sub 10) (cfr. allegato n.64).

**Per quanto accertato non risulta presentata la richiesta di agibilità per le altre unità immobiliari (foglio 25 particella n. 1094 (ex particella 4) sub 1-6-8-9).**

**In base a quanto accertato presso l'UTC del Comune di Corciano si registra la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto riportato nei grafici allegati ai**



**titoli assentiti, eccetto alcune modeste modifiche alla distribuzione interna ed alla mancata definizione dei condoni edilizi sopra riportati, sebbene i titoli abilitativi successivi** (CE 4793/86 del 09/02/1987; CE 295/98 del 01/01/1998; CE 213/99 del 13/07/199; ecc.) **contemplino tutte le opere oggetto di condono.**

## **8. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Lo scrivente, dal punto di vista economico e di commerciabilità del mercato immobiliare, ritiene opportuno che **i beni oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare un LOTTO UNICO**, come di seguito descritto:

- diritti di piena proprietà su complesso immobiliare ubicato nel Comune di Corciano, Località Pieve del Vescovo, Via Marcantonio Bonciari, costituito da tre distinti fabbricati destinati a Centro Congressi; Attività ricettiva – Country House (ex fabbricato colonico); Villa padronale con adiacente annesso, adibita in parte ad attività ricettiva ed in parte ad attività didattiche; piccolo fabbricato abitativo diruto; corti pertinenziali; terreni destinati a parco, viali, percorsi pedonali, zona parcheggio e accessi carrabili.

## **9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Al compendio dei beni pignorati, ubicato nel Comune di Corciano (PG), in prossimità del Castello di Pieve del Vescovo e in un'area dove si riscontrano in massima prevalenza insediamenti di tipo residenziale, si accede dalla SP 172 di Corciano, percorrendo la via Marcantonio Bonciari. Sono poi presenti degli accessi secondari lungo il confine della proprietà, di cui uno a confine con il limite sud della particella 919, un altro in corrispondenza del punto di confine tra le particelle 3-364-367 e un altro ancora in corrispondenza della particella 923 (foto n.1-2-3-4-7-8).

**Immobile 1 (centro congressi).** Il centro congressi è articolato su un piano fuori terra, un piano interrato destinato a locali tecnici, magazzini e servizi e da un piano primo (lastrico solare); la struttura portante è in cemento armato, tamponature in muratura con paramento esterno in parte in pietra locale faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate, copertura



in parte costituita da struttura reticolare in tubolari in acciaio, parte piana in latero cemento ed in parte a falde inclinate con capriate e travi in legno, pianellato, soletta in cls, manto in tegole di laterizio (foto n.9-10).

L'immobile fruisce di una corte della superficie catastale pari a circa mq. 380,00 al netto del sedime del fabbricato e non avente alcun utilizzo specifico se non quello di sosta e transito degli automezzi e percorsi pedonali.

Il piano terra è composto da sala convegni, sala riunioni, uffici, servizi, ingressi e vano scala (foto n.11-12-13-14-15-16); il piano interrato da servizi, magazzini, locali tecnici, intercapedini (foto n.17-18-19-20-76); al piano primo (piano copertura) è presente un lastrico solare ed un piccolo ripostiglio (foto n.21-22).

La superficie commerciale del piano interrato è pari a circa mq. 1.037,00 per un'altezza netta interna che oscilla da circa ml. 2,15 a ml 2,85, di cui circa mq. 37,00 (h. 2,46) destinati a servizi igienici. La superficie commerciale del piano terra è pari a circa mq. 999,00, per una altezza netta interna che oscilla da circa ml. 2,96 a ml 4,75. La superficie del lastrico solare è pari a circa mq. 185,00, mentre quella del ripostiglio è pari a circa mq. 9,00.

I pavimenti dei locali al piano terra sono costituiti da piastrelle di gres alcuni con inserti in legno, mentre il lastrico solare al piano primo è pavimentato con piastrelle in cotto; il piano interrato risulta allo stato grezzo.

Gli interni si presentano completi di arredi (poltrone, tavoli, mobili, etc.) e, ad un esame sostanziale, con servizi igienici efficienti e funzionanti alcuni dotati di controsoffitto a doghe di legno.

I locali sono dotati di impianto di raffrescamento e di termoconvettori con pompa di calore; in particolare si rappresenta che in alcuni locali la distribuzione del sistema di riscaldamento e raffrescamento avviene tramite griglie a pavimento ed a parete.

Gli impianti, ad una sostanziale verifica, appaiono conformi alla vigente normativa salvo adeguamenti di legge.



Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera; gli infissi interni sono in legno alcuni laccati; le porte d'ingresso sono in legno e dotate di maniglioni antipanico.

Alcuni locali del piano terra sono dotati di controsoffitto ad elementi modulari.

L'intero insieme presenta la regolare e periodica esecuzione di interventi manutentivi di buona fattezza.

Al piano interrato, attualmente allo stato grezzo, sono allocati gli impianti, i magazzini e parte dei servizi igienici.

**Immobile 2 (porzione di fabbricato ex colonico).** L'immobile, posto in adiacenza all'immobile 1 e destinato principalmente ad attività ricettiva – Country House, è articolato su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato a locali tecnici e fondi, quest'ultimi per la maggior parte allo stato grezzo (foto n.23-24-25-26-27). La struttura portante è in muratura di pietra con paramento esterno a vista; i solai sono parte in legno con sovrastante pianellato ed in parte a volticine in ferro e laterizio intonacate; la copertura è costituita da due falde inclinate riunite al colmo con struttura in travi di legno e sovrastante tavellonato ed in minima parte piana (lastrico solare /terrazzo).

Il piano seminterrato è composto da fondi allo stato grezzo, un locale tecnico, un locale ripostiglio/fondo rifinito con intonaco, tinteggio, pavimento e battiscopa, e da un wc (foto n.27-28-29-30).

Le superfici commerciali del piano interrato vengono di seguito distinte:

- Locali allo stato grezzo pari a circa mq. 535,00
- Fondo/ripostiglio pari a circa mq. 64,00
- Locale tecnico e wc (opera abusiva) pari a circa mq. 12,00.

Al piano terra sono individuati sette camere con bagno, reception e ripostiglio, corridoi, due appartamenti con angolo cottura e servizio igienico, due sale (ex portico particella 322 sub 10), un piccolo portico ubicato in corrispondenza della loggia ( foto n.31-32-33-34-35-36) e un'unità immobiliare identificata al CF con la particella 322 sub 26, categoria C/2, attualmente adibita ad alloggio ed in parte a sala studio, quest'ultima con accesso dalla



particella 322 sub 10 (foto n.37-38). Si evidenzia altresì la presenza di un'altra unità immobiliare sempre al piano terra da completare identificata al CF particella 322 sub 27 categoria C/2, di proprietà di altra ditta non oggetto del pignoramento.

Le superfici commerciali della porzione del piano terra eseguita, sono così distinte:

- Attività ricettiva (sub 10/parte) pari a circa mq. 460,00;
- Locali (sale – ex portico sub 10/parte) pari a circa mq. 70,00;
- Portico loggia (sub 10/parte) pari a circa mq. 3,00;
- Ripostiglio Loggia (sub 10/parte) pari a circa mq. 3,00;
- Alloggio (sub 26/parte) pari a circa mq. 42,00;
- Sala studio (sub 26/parte) pari a circa mq.72,00.

Al piano primo son individuati dodici camere con bagno, una piccola loggia, due ingressi, corridoi, un servizio igienico privato, terrazza sul lato sud collegata alla scala esterna principale, una scala interna di collegamento al piano sottostante (attualmente chiusa al livello del piano terra), un soppalco ad uso ripostiglio con ingresso dal corridoio mediante scala interna; un appartamento con accesso esclusivo dalla scala esterna posta sul lato nord; un locale da ultimare con accesso dall'appartamento anzidetto (foto n.39-40-41-42).

Le superfici commerciali del piano primo vengono di seguito distinte:

- Attività ricettiva (sub 10/parte) pari a circa mq. 463,00;
- Terrazzo e loggia (sub 10/parte) pari a circa mq. 71,00 (mq 68,00 + mq. 3,00);
- Soppalco pari a circa mq. 21,00;
- Locale da completare (sub 25/parte) pari a circa mq. 145,00;
- Alloggio (sub 25/parte) pari a circa mq. 76,00.

I pavimenti dei locali al piano terra sono costituiti per la maggior parte da piastrelle in gres; i locali (ex portico) ed il terrazzo sono pavimentati in cotto.

Il piano primo è pavimentato con piastrelle di gres ad eccezione dell'appartamento con accesso esclusivo dal lato nord (sub 25) pavimentato in parte con piastrelle di gres effetto legno ed in parte privo di pavimentazione.



Il piano seminterrato si presenta allo stato grezzo eccetto il locale identificato con il sub 18/parte, pavimentato con piastrelle e rifinito con intonaco e tinteggio.

Si evidenzia che la porzione al piano seminterrato destinata a locale tecnico e wc risulta priva del titolo edilizio (opera abusiva).

Gli interni degli alloggi si presentano completi di arredi e, ad un esame sostanziale, con servizi igienici efficienti e funzionanti. I locali e gli alloggi sono dotati di termoconvettori con pompa di calore, alcuni con elementi radianti ed impianto di condizionamento dell'aria. Gli impianti, ad una sostanziale verifica, appaiono conformi alla vigente normativa salvo adeguamenti di legge.

Gli infissi esterni (finestre) sono in legno con vetro camera e scuretti; gli infissi interni (porte) sono in legno massello; le porte d'ingresso sono in legno alcune dotate di vetro camera, altre costituite da portoncini di tipo blindato con paramento esterno in doghe di legno.

L'intero insieme presenta la regolare e periodica esecuzione di interventi manutentivi di buona fattezza. L'immobile fruisce di una corte pertinenziale della superficie pari a circa mq. 1.325,00 al netto del sedime del fabbricato e non avente alcun utilizzo specifico se non quello di sosta e transito degli automezzi, piazzale, piazzola con cisterna per raccolta acqua e percorsi pedonali (foto n.2-23). Atteso l'epoca di realizzazione del bene e l'attuale condizione (stato di manutenzione e grado di finitura) può riconoscersi agli ambienti in narrativa un grado di conservazione più che buono ed in linea con la destinazione, fatta eccezione per le porzioni allo stato grezzo ed incomplete.

**Immobile 3 (villa padronale).** La parte originaria del fabbricato (ala est), da alcuni elementi costruttivi particolari (strutture murarie, volte), pare risalire intorno all'anno 1500, mentre, in via generale, la rimanente parte, anche se ricca di elementi costruttivi quali, fregi marcapiano, bifore, lesene in mattoni, è possibile collocarla tra il 1800 ed i primi decenni del 1900. Come si evince dalla documentazione allegata ai titoli urbanistici, nel corso degli anni la struttura è stata oggetto di varie trasformazioni interne a carattere residenziale e dotata di impianti tecnologici (impianto di riscaldamento, elettrico, idrosanitario). A partire dal 1969, a



cura del Seminario Arcivescovile di Perugia, l'immobile fu adattato ad asilo con servizio mensa.

L'immobile è articolato su tre piani fuori terra (foto n.43-44-59), composti e destinati come di seguito:

Piano terra con ingresso e locale tecnico (sub 1), cappella (sub 2), appartamento (sub 6) con adiacente annesso (piano primo sottostrada), parte dell'attività ricettiva (sub 10) composto da cucina, magazzino/dispensa, servizi, sala pranzo, sala colazione, una camera con bagno, quest'ultima ex bagno e corridoio), tre scale interne di accesso al piano primo (foto n.5-6-45-46-47-48-49-50-51-52-53).

Le superfici commerciali del piano terra e dell'annesso vengono di seguito distinte:

- Vani in comune (ingresso e locale adiacente) pari a circa mq. 70,00;
- Locale tecnico pari a circa mq. 19,00;
- Cappella (sub 2) pari a circa mq. 45,00;
- Porzione attività ricettiva (sub 10) pari a circa mq. 212,00;
- Abitazione (sub 6) pari a circa mq. 159,00 di cui mq.10,00 ripostiglio/sottoscala;
- Portico (sub 6) pari a circa mq. 19,00;
- Fondi al piano primo sottostrada (sub 6) pari a circa mq. 31,00;
- Lastrico solare al piano terra (sub 6) pari a circa mq. 26,00.

Piano primo con la restante parte dell'attività ricettiva (sub 10) composta da camere con servizio igienico, una sala-soggiorno con servizio igienico, terrazzi, corridoi, una loggia chiusa, scale di accesso al piano secondo; parte della scuola (sub 9) composta da una sala "biblioteca" e corridoio ed una sala riunioni (foto n.54-55-56-57-58-59-60-61-62).

Le superfici commerciali del piano primo vengono di seguito distinte:

- Porzione attività didattiche, scuola (sub 9/parte) pari a circa mq. 119,00;
- Porzione attività ricettiva (sub 10) pari a circa mq. 360,00;
- Terrazzi (sub 10) pari a circa mq. 69,00 (mq. 24,00 + mq. 45,00);
- Loggia chiusa (sub 10) pari a circa mq. 45,00.



Piano secondo destinato ad attività didattiche scuola (sub 9) e composto da un ingresso/reception, aule, servizi igienici, loggia (chiusa con vetrate), locale attrezzato per attività fisica, una camera con bagno e terrazzo, due vani di sgombero (foto n.63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75).

La superficie commerciale del piano secondo è come di seguito distinta:

- Porzione attività didattiche, scuola (sub 9/parte) pari a circa mq.426,00;
- Loggia chiusa (sub 9) pari a circa mq.88,00;
- Terrazzo (sub 9) pari a circa mq. 2,00.

Trattasi di struttura in muratura di pietrame e mattoni con paramento esterno a vista, adibita a struttura ricettiva, didattica ed in parte residenziale, in sostanza attualmente utilizzata in chiave commerciale.

L'immobile ricade all'interno di un più vasto parco costituito da alcune piante secolari (cipressi, lecci, alloro ed altre essenze ad alto fusto), dove si riscontra, inoltre, la presenza di una serie di cisterne interrato in muratura di mattoni per la raccolta delle acque, viali e percorsi pedonali.

Il fabbricato denota, nelle facciate, la presenza di alcuni elementi decorativi (finestre bifore, fregi, archi e lesene in mattoni, sfondi in pietra), particolarmente apprezzabili nel prospetto sud. I piani sono serviti da scale interne. Gli orizzontamenti interni sono misti, per la presenza di solai in legno, volte a botte, volticine e latero cemento. Il solaio di copertura è costituito da falde inclinate con struttura sia in legno che in ferro. La pavimentazione interna dei locali risulta non omogenea, in particolare al piano terra è costituita da piastrelle di graniglia, cotto e piastrelle in ceramica; piano primo piastrelle di graniglia, gres, ceramica e cotto; piano secondo piastrelle in cotto, ceramica e moquette. Gli interni si presentano completi di arredi (tavoli, mobili, cucine, etc.) e, ad un esame sostanziale, con servizi igienici efficienti e funzionanti.

Gli impianti, ad una sostanziale verifica, appaiono conformi alla vigente normativa salvo adeguamenti di legge. I locali e gli alloggi sono dotati di termoconvettori con pompa di



calore. Gli infissi del piano terra e primo sostanzialmente sono costituiti da finestre in legno con vetro semplice protette esternamente con persiane in legno, porte sempre in legno massello di pregevole fattura; gli infissi del piano secondo sono costituiti da finestre in alluminio ed in legno con vetro camera e porte interne in legno tamburate e laccate.

L'intero insieme presenta la regolare e periodica esecuzione di interventi manutentivi di buona fattezza. Gli interni appaiono in buono stato conservativo, anche in ragione dell'epoca di realizzazione, eccetto alcune infiltrazioni di acqua al piano secondo in corrispondenza della copertura, in particolare nella zona esposta ad est all'interno della loggia.

Lo stato conservativo esterno delle facciate appare buono.

L'immobile fruisce di una corte pertinenziale della superficie pari a circa mq. 2.450,00 al netto del sedime dei fabbricati, destinata a parco, piazzali, marciapiede, viale di accesso, spazi di manovra, percorsi pedonali.

**Immobile 4 (unità collabente)**, costituita da una residenza agricola dismessa ad oggi rudere, su due livelli, di 60,00 mq circa per piano.

**Il lotto di terreni** è ubicato nel Comune di Corciano in Loc. Pieve del Vescovo, nella medesima area collinare degli immobili descritti, tanto da formare con gli stessi un compendio immobiliare unico. La superficie catastale complessiva è di 27.070 mq e il soprassuolo è costituito prevalentemente da verde privato attrezzato (parco, viali, percorsi pedonali, parcheggio, accessi carrabili e pedonali ed impiantistica). All'interno della particella 919 era prevista la realizzazione di un'area parcheggio e un percorso di accesso ai fabbricati dotati di accesso carrabile e pedonale (foto n.3).

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi e sulla base della documentazione grafica disponibile.

In ordine alla determinazione delle stesse, lo scrivente, atteso la presenza di istanze di condono edilizio ancora da definire, ovvero vani non computabili ai fini delle superfici utili, ha



operato una distinzione tra quelle autorizzate dal piano di recupero assentito e quelle ancora da legittimare, ovvero sulle quali l'Ente non si è ancora espresso.

Inoltre, in questa fase, si è ritenuto considerare legittime anche quelle superfici oggetto di condono ma rilevabili dal piano di recupero assentito.

Di seguito si distinguono, per ciascun fabbricato, le superfici ritenute a valenza commerciale poiché legittimate dall'approvazione del piano di recupero o sulle quali l'Ente si è già espresso favorevolmente, come risulta dalle informazioni assunte dall'UTC.

Le superfici abusive, ovvero non oggetto di condono e/o per le quali non risulta inoltrata alcuna pratica, non saranno oggetto di stima.

### Immobile 1 (centro congressi)

Si considerano tutte le superfici, comprese quelle oggetto di condono, in quanto l'Ente si è già espresso favorevolmente.

Superficie commerciale - Immobile 1 (centro congressi)									
Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq	Coefficiente di ponderazione	Sup commerciale ponderata mq		
25	1	-	S1	Magazzini e locali tecnici	1000,00	1	1000,00		
			S1	Servizi igienici	37,00	1	37,00		
			<b>Totale piano interrato</b>						<b>1037,00</b>
			T	Locali e servizi	999,00	1	999,00		
			<b>Totale piano terra</b>						<b>999,00</b>
			1	Lastrico solare	185,00	0,15	27,75		
			1	Ripostiglio	9,00	0,50	4,50		
			<b>Totale piano primo</b>						<b>32,25</b>
<b>Totale superficie commerciale immobile 1- centro congressi</b>							<b>2.068,25</b>		
Corte pertinenziale di 380,00 mq									

### Immobile 2 (porzione di fabbricato ex colonico per attività ricettiva – Country House)

Non vengono computate ai fini di stima le porzioni abusive (locale tecnico e wc al piano seminterrato - scala esterna piano terra). Inoltre si evidenzia che la CE n. 7156/1992



prevedeva la realizzazione di un piano secondo (sottotetto) della superficie netta totale di mq. 370, lorda mq. 440, altezza, mt. 3,00 pari ad una volumetria di circa mc. 1.320, come si evince dagli elaborati allegati al titolo edilizio. Tale previsione origina una potenzialità edificatoria residua pari a circa mc. 1.320 pari ad una S.U.C. all'attualità di mq. 440, che può essere attuata ai sensi della L.R. 21/01/2015 n. 1, art. 57, comma 4, previa approvazione di un nuovo piano attuativo.

<b>Superficie commerciale - Immobile 2 (porzione di fabbricato ex colonico)</b>									
<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Coefficiente di ponderazione</b>	<b>Sup commerciale ponderata mq</b>		
25	322	18/p-19-20-	S1	Locali allo stato grezzo	535,00	1	535,00		
		18/p	S1	Fondo e ripostiglio	64,00	1	64,00		
			<b>Totale piano interrato</b>					<b>599,00</b>	
		10/p	T	Attività ricettiva	460,00	1	460,00		
			T	Locali ex portico	70,00	0,50	35,00		
			T	Portico loggia	3,00	0,30	0,90		
			T	Ripostiglio loggia	3,00	0,50	1,50		
		26	T	alloggio	42,00	1	42,00		
			T	Sala studio	72,00	1	72,00		
			<b>Totale piano terra</b>					<b>611,40</b>	
		10/p	1	Attività ricettiva	463,00	1	463,00		
			1	Terrazzo e loggia	71,00	0,30 fino a mq 25	11,80		
			1	Soppalco	21	0,20	4,20		
		25	1	Locale da completare	145,00	0,70	101,50		
			1	Alloggio	76,00	1	76,00		
			<b>Totale piano primo</b>					<b>656,50</b>	
		<b>Totale superficie commerciale immobile 2- porzione di fabbricato ex colonico</b>							<b>1.866,90</b>
		Corte pertinenziale di 1.325,00 mq							
		<b>Potenzialità edificatoria residua (1320 mc) SUC 440,00 mq</b>							



### Immobile 3 (villa padronale)

Si considerano le superfici così come desumibili dal piano di recupero e successivi provvedimenti in quanto le istanze di condono riflettono sostanzialmente quanto già assentito.

Superficie commerciale - Immobile 3 (villa padronale)									
Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq	Coefficiente di ponderazione	Sup commerciale ponderata mq		
25	1094	1	T	Vani comuni (BCNC)	70,00	1	70,00		
			T	Locale tecnico (BCNC)	19,00	1	19,00		
		2	T	Cappella	45,00	1	45,00		
		10/p	T	Attività ricettiva	212,00	1	212,00		
		6	T	Abitazione	149,00	1	149,00		
			T	Ripostiglio sottoscala	10,00	0,50	5,00		
			T	Portico	19,00	0,30	5,70		
			1S	Fondi	31,00	0,50	15,50		
			T	Lastrico solare	26,00	0,15	3,90		
		<b>Totale piani terra e primo sottostrada</b>							<b>525,10</b>
		9/p	1	attività didattiche	119,00	1	119,00		
		10/p	1	Attività ricettiva	360,00	1	360,00		
				Terrazzi	21	0,30 fino a mq 25	14,25		
				Loggia chiusa	45,00	0,50	22,50		
		<b>Totale piano primo</b>							<b>656,50</b>
		9/p	2	attività didattiche	426,00	1	426,00		
				Loggia chiusa	88,00	0,50	44,00		
				Terrazzo	2	0,30	0,60		
		<b>Totale piano secondo</b>							<b>470,60</b>
		<b>Totale superficie commerciale immobile 3- villa padronale</b>							<b>1.652,20</b>
		Corte pertinenziale di 2.450,00 mq							



## 10. VALUTAZIONE

Per la valutazione, l'esperto ritiene opportuno applicare l'aspetto economico del più probabile valore di mercato riferito all'attualità per i beni immobili oggetto di esecuzione.

Il procedimento adoperato per la valutazione è il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione o confronto con beni simili della zona, di cui si conoscono i più recenti valori di compravendita.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, analizzando i dati delle quotazioni immobiliari riportati nel listino immobiliare della CCIAA, i dati OMI dell'Agenzia dell'Entrate e i dati del Borsino Immobiliare, confrontando e riparametrando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente, avendo anche riguardo all'andamento delle aste giudiziarie svolte nell'ambito di competenza del Tribunale di Perugia. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale sopra calcolata per i fabbricati e alla superficie catastale per i terreni. I valori registrati, per le tipologie d'uso evidenziate, sono stati i seguenti:

- Superfici adibite a magazzini, locali tecnici e servizi ricadenti in un unico complesso edilizio con più destinazioni d'uso legate tra loro e per le quali si considera la destinazione commerciale della zona in comune di Corciano (PG), tipologia magazzini: da €/mq 200,00 a €/mq 400,00
- Superfici adibite centro congressi e servizi ricadenti in un unico complesso edilizio con più destinazioni d'uso legate tra loro e per le quali si considera la destinazione commerciale della zona in comune di Corciano (PG), tipologia negozi: da €/mq 600,00 a €/mq 800,00
- Superfici adibite ad attività ricettiva e servizi ricadenti in un unico complesso edilizio con più destinazioni d'uso legate tra loro e per le quali si considera la destinazione



residenziale della zona in comune di Corciano (PG), tipologia ville e villini: da €/mq 750,00 a €/mq 1.050,00

- Terreni adiacenti ai fabbricati completamente recintati destinati prevalentemente a verde privato attrezzato: da €/mq 1,50 a €/mq 2,50

**Per l'immobile 1 - centro congressi si applicano i valori medi unitari sopra determinati delle tipologie magazzini e negozi della destinazione commerciale, per le relative superfici commerciali come di seguito calcolato:**

Immobile 1 - centro congressi								
Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. commerciale mq	Euro/mq	Euro	
25	1	-	S1	Magazzini e locali tecnici	1000,00	300,00	300.000,00	
			S1	Servizi igienici	37,00	300,00	11.100,00	
			<b>Totale piano interrato</b>					<b>311.100,00</b>
			T	Locali e servizi	999,00	700,00	699.300,00	
			1	Lastrico solare	27,75	700,00	19.425,00	
			1	Ripostiglio	4,50	700,00	3.150,00	
			<b>Totale piani terra e primo</b>					<b>721.875,00</b>
<b>Totale valore immobile 1- centro congressi</b>							<b>1.032.975,00</b>	

Si rappresenta che il valore complessivo determinato comprende la corte pertinenziale.

Lo scrivente applica poi la necessaria correzione di stima, che permette di tener conto (1) dello stato dei luoghi, (2) dello stato di manutenzione e conservazione e della mancanza di garanzie per vizi occulti, (3) della regolarizzazione delle anomalie urbanistiche e strutturali, catastali e per il rilascio dell'agibilità, con una riduzione del 5% al valore complessivo sopra calcolato:

<p><b>Immobile 1 - centro congressi</b>  <math>\text{€ } 1.032.975,00 - (5\%) = (1.032.975,00 - 51.648,75) = \text{€ } 981.326,25</math></p>
--

-



Per l'immobile 2 - porzione di fabbricato ex colonico si applicano rispettivamente il valore minimo unitario della tipologia magazzini della destinazione commerciale per le parti allo stato grezzo che permette di tener conto di quanto occorre per completare l'opera e il valore minimo unitario della tipologia ville e villini della destinazione residenziale, per le relative superfici commerciali come di seguito calcolato:

<b>Immobile 2 - porzione di fabbricato ex colonico per attività ricettiva – Country House</b>									
<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. commerciale mq</b>	<b>Euro/mq</b>	<b>Euro</b>		
25	322	18/p-19-20-21	S1	Locali allo stato grezzo	535,00	200,00	107.000,00		
		18/p	S1	Fondo e ripostiglio	64,00	200,00	12.800,00		
			<b>Totale piano interrato</b>					<b>119.800,00</b>	
		10/p	T	Attività ricettiva	460,00	750,00	345.000,00		
			T	Locali ex portico	35,00		26.250,00		
			T	Portico loggia	0,90		675,00		
			T	Ripostiglio loggia	1,50		1.125,00		
		26	T	alloggio	42,00	31.500,00			
			T	Sala studio	72,00	54.000,00			
			<b>Totale piano terra</b>					<b>578.350,00</b>	
		10/p	1	Attività ricettiva	463,00	750,00	347.250,00		
			1	Terrazzo e loggia	11,80		8.850,00		
			1	Soppalco	4,20		3.150,00		
		25	1	Locale da completare	101,50	76.125,00			
			1	Alloggio	76,00	57.000,00			
			<b>Totale piano primo</b>					<b>492.375,00</b>	
		<b>Totale valore immobile 2- porzione di fabbricato ex colonico per attività ricettiva – Country House</b>							<b>1.190.525,00</b>

Si rappresenta che il valore complessivo determinato comprende quello della corte pertinenziale.



Lo scrivente applica poi la necessaria correzione di stima, che permette di tener conto (1) dello stato dei luoghi, (2) dello stato di manutenzione e conservazione e della mancanza di garanzie per vizi occulti, (3) della regolarizzazione delle anomalie urbanistiche e strutturali, catastali e per il rilascio dell'agibilità e infine del fatto che si tratta di una porzione e non dell'intero fabbricato, con una riduzione del 5% al valore complessivo sopra calcolato:

<p style="text-align: center;"><b>Immobile 2 - porzione di fabbricato ex colonico</b> € 1.190.525,00 – (5%) = (1.190.525,00 – 59.526,25,00) = <b>€ 1.130.998,75</b></p>
---

In ordine alla **potenzialità edificatoria residua**, si ritiene di stimare la residua cubatura determinandone il valore al mc prendendo a riferimento il valore dei terreni edificabili ricadenti in zona. Le indagini esperite hanno consentito di accertare un valore pari ad € 70,00 al mc, sostanzialmente in linea sia con il valore indicato dal Listino Immobiliare Camera di Commercio di Perugia IV° trimestre 2020 (variabile tra € 30,00/100,00 al mc) che con le informazioni assunte presso l'UTC relative al valore venale delle aree fabbricabili applicato dal Comune di Corciano in materia di imposta municipale. A questo punto il valore da attribuire alla cubatura residua in esame, deve essere decurtato del valore venale attribuibile alla superficie fondiaria che in questo caso, lo si rimarca è da considerare non reale ed all'uopo il valore viene decurtato del 50% così da determinare un valore pari ad € 35,00 al mc. Per quanto sopra si determina:

<p style="text-align: center;"><b>Potenzialità edificatoria residua mc</b> € 1.320,00 x 35,00 €/mc = <b>€ 46.200,00</b></p>
---

-

**Per l'immobile 3 – villa padronale si applica il valore medio unitario della tipologia ville e villini della destinazione residenziale per le relative superfici commerciali come di seguito calcolato:**



Immobile 3 - villa padronale									
Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. commerciale mq	Euro/mq	Euro		
25	1094	1	T	Vani comuni (BCNC)	70,00	900,00	63.000,00		
			T	Locale tecnico	19,00		17.100,00		
		2	T	Cappella	45,00		40.500,00		
		10/p	T	Attività ricettiva	212,00		190.800,00		
		6	T	Abitazione	149,00		134.100,00		
			T	Ripostiglio sottoscala	5,00		4.500,00		
			T	Portico	5,70		5.130,00		
			1S	Fondi	15,50		13.950,00		
			T	Lastrico solare	3,90		3.510,00		
		<b>Totale piani terra e primo sottostrada</b>							<b>472.590,00</b>
		9/p	1	attività didattiche - scuola	119,00	900,00	107.100,00		
		10/p	1	Attività ricettiva	360,00		324.000,00		
				Terrazzi	14,25		12.825,00		
				Loggia chiusa	22,50		20.250,00		
		<b>Totale piano primo</b>							<b>464.175,00</b>
		9/p	2	attività didattiche	426,00	1000,00	383.400,00		
				Loggia chiusa	44,00		39.600,00		
				Terrazzo	0,60		540,00		
		<b>Totale piano secondo</b>							<b>423.540,00</b>
		<b>Totale valore immobile 3- villa padronale</b>							<b>1.360.305,00</b>

Si rappresenta che il valore complessivo determinato comprende la corte pertinenziale con parcheggio esterno, viale di accesso, verde, camminamenti, piazzuola con cisterna per la raccolta dell'acqua, spazi di manovra ecc..



Lo scrivente applica poi la necessaria correzione di stima, che permette di tener conto (1) dello stato dei luoghi, (2) dello stato di manutenzione e conservazione e della mancanza di garanzie per vizi occulti, (3) della regolarizzazione delle anomalie urbanistiche e strutturali, catastali e per il rilascio dell'agibilità, con una riduzione del 5% al valore complessivo sopra calcolato:

<b>Immobile 3- villa padronale</b> <b>€ 1.360.305,00 – (5%) = (1.360.305,00 – 68.015,25) = € 1.292.289,75</b>
--

**Per l'immobile 4 (unità collabente), si applica un valore a corpo di € 40.000,00.**

**Per il lotto di terreni posti nella medesima area collinare in adiacenza degli immobili descritti e valutati ai paragrafi precedenti, si applica il valore medio, moltiplicato alla superficie catastale come di seguito calcolato:**

<b>Lotto di terreni</b> <b>27.070,00 mq * 2,00 €/mq = € 54.140,00</b>
--

La tabella successiva riassume le stime di cui sopra:

<b>Immobile</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Euro</b>
1	Centro congressi	981.326,25
2	porzione di fabbricato ex colonico	1.130.998,75
3	Villa padronale	1.292.289,75
-	Potenzialità edificatoria	46.200,00
4	Unità collabente-rudere	40.000,00
1	terreni	54.140,00
	<b>Totale</b>	<b>3.544.954,75</b>

**Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti di piena proprietà sul complesso immobiliare ubicato nel Comune di Corciano, Loc. Pieve del Vescovo, Via Marcantonio Bonciari, costituito da tre distinti fabbricati destinati a Centro Congressi; Attività ricettiva – Country House (ex fabbricato colonico); Villa padronale con**



**adiacente annesso, adibita in parte ad attività ricettiva ed in parte ad attività didattiche scuola; piccolo fabbricato abitativo diruto; corti pertinenziali; terreni destinati a parco, viali, percorsi pedonali, zona parcheggio e accessi carrabili, compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni, un valore complessivo pari a € 3.544.954,75 che si arrotonda a € 3.500.000,00 (diconsi euro tre milioni cinquecentomila/00).**

La valutazione, anche se basata su parametri di superficie, è da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravati, nonché con tutti i diritti e patti a favore e contro.

## **11. ELENCO ALLEGATI**

0. Documentazione fotografica
1. Accettazione incarico
2. Verbale di primo accesso
3. Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo
4. CCIAA [REDACTED]
5. Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia
6. Foto aerea
7. Estratto di mappa Corciano fogli confinanti
8. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.1
9. Planimetria u.i.u. foglio n.25 p.1
10. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.1
11. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.322 sub.10
12. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.322 sub.18
13. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.322 sub.19
14. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.322 sub.20
15. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.322 sub.21



16. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.322 sub.25
17. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.322 sub.26
18. Elenco subalterni foglio n.25 p.322
19. Elaborato planimetrico foglio n.25 p.322
20. Planimetria u.i.u. foglio n.25 p.322 sub.10
21. Planimetria u.i.u. foglio n.25 p.322 sub.26
22. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.322
23. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.322 sub.1 (BCNC)
24. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.1094 sub.2
25. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.1094 sub.6
26. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.1094 sub.9
27. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.1094 sub.10
28. Elenco subalterni foglio n.25 p.1094
29. Elaborato planimetrico foglio n.25 p.1094
30. Planimetria u.i.u. foglio n.25 p.1094 sub.2
31. Planimetria u.i.u. foglio n.25 p.1094 sub.6
32. Planimetria u.i.u. foglio n.25 p.1094 sub.9
33. Planimetria u.i.u. foglio n.25 p.1094 sub.10
34. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.1094
35. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.1094 sub.1 (BCNC)
36. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.1094 sub.8 (BCNC)
37. Visura storica – Catasto Fabbricati, foglio n.25 p.6
38. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.6
39. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.3
40. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.315
41. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.317
42. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.318



43. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.364
44. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.367
45. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.918
46. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.919
47. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.920
48. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.921
49. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.922
50. Visura storica – Catasto Terreni, foglio n.25 p.923
51. Ispezione ipotecaria al 19/01/2022
52. CDU
53. Concessione Edilizia n. 7167 del 03/04/1992
54. Condono edilizio L. 47/85, L.724/94 riferimento pratica n. 4755 del 03/03/1995
55. Concessione Edilizia n. 390 del 10/02/1999
56. Concessione Edilizia n. 5248 del 26/09/1988
57. Concessione Edilizia n. 7156 del 22/06/92 variante
58. D.I.A. prot. n. 26749 del 12/11/2001
59. Permesso di Costruire n. 16 del 16/03/2005
60. Certificato di agibilità n. 35 del 20/03/2009
61. Condono edilizio L.47/85, riferimento pratica n. 3260 del 28/03/1986
62. Condono edilizio L.47/85, riferimento pratica n. 14460 del 30/12/1986
63. Concessione Edilizia n. 4793 del 09/02/1987
64. Certificato di agibilità (parziale) n. 46/2009 del 09/04/2009

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Perugia, 03/02/2022

Dott. agr. Zaccaria Carlo SECCI

