



# TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 51/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Sara Fioroni

CUSTODE:

Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Elisa Castro Baldo**

CF:CSTLSE73P68H501C  
con studio in PERUGIA (PG) via Marzia 18  
telefono: 0755728457  
email: elisa.castrobaldo@libero.it  
PEC: elisa.castrobaldo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CITERNA Vocabolo Quartiere, della superficie commerciale di **1.960,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è un terreno agricolo sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO, si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m si entra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere (Via Gramsci) dove svoltando a sinistra si entra su una strada di campagna. Il terreno è posizionato lungo il lato destro.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 506 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 1960, reddito agrario 9,62 €, reddito dominicale 14,68 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 05/06/2001 protocollo n. 500801 in atti dal 05/06/2001 (n. 28697.1/2001)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 87); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 510)

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.960,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.613,33</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.613,33</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/06/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 21/03/2013, con scadenza il 21/01/2034, registrato il 28/02/2014 a Città di Castello ai nn. serie 3 n.648 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2000 €.  
(v.doc allegato II.)

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 10/11/1992 al 04/02/2021 (v. doc allegato III.)

1. TRASCRIZIONE del 27/06/1997 - Registro Particolare 9937 Registro Generale 13504

Pubblico ufficiale CALE' CLARA Repertorio 77592 del 10/06/1997

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

2. TRASCRIZIONE del 27/06/1997 - Registro Particolare 9940 Registro Generale 13507

Pubblico ufficiale CALE' CLARA Repertorio 77592 del 10/06/1997

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19292 del 11/10/2005

3. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 1062 Registro Generale 8121

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio 277/2016 del 15/01/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

4. TRASCRIZIONE del 03/03/2020 - Registro Particolare 3900 Registro Generale 5489

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 400 del 31/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 10/06/1997 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9937.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 10/06/1997 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9937.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di cessione diritti, con atto stipulato il 10/06/1967 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9940.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19292 del 11/10/2005

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

(v.doc allegato IX.)

Il terreno distinto al catasto al foglio n.6 particella n. 506 ha la seguente destinazione urbanistica:\

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE Piano Regolatore Generale.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA del P.R.G. VIGENTE.

Particella n.506 del foglio n. 6 destinata a Zona Omogenea 'E' — Zona agricola

C) PRESCRIZIONI del P.R.G. VIGENTE. Zone Omogenee "E" —Zone agricole come previsto dall'art. 10 delle N.T.A. del PRG parte operativa. rispetto stradale per circa mq 150 come previsto dall'art. 20 delle N.T.A. del PRG parte operativa.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CITERNA VOCABOLO QUARTIERE

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CITERNA Vocabolo Quartiere, della superficie commerciale di **1.960,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è un terreno agricolo sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO, si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m sientra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere (Via Gramsci) dove svoltando a sinistra si entra su una strada di campagna. Il terreno è posizionato lungo il lato destro.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 1960, reddito agrario 9,62 €, reddito dominicale 14,68 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 05/06/2001 protocollo n. 500801 in atti dal 05/06/2001 (n. 28697.1/2001)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 87); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 510)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo nel Comune di Citerna (PG) in località Quartiere, costituito da circa :  
00 Ha 19 ara 60 ca di superficie di terreno agricolo seminativo arborato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo seminativo	1.960,00	x	100 %	=	1.960,00
<b>Totale:</b>	<b>1.960,00</b>				<b>1.960,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 3 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 6 del 30 gennaio 2020) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA (v.doc allegato VI.) si ottiene:

Orto Irriguo. = 40.000,00 €/Ha

Pertanto avendo una consistenza di 0.196 Ha , si ottiene un valore di 7.840,00 ( 0.196 Ha x 40.000,00 €/Ha)

**VALORE TERRENO : 7.840,00 €**

(dicorsi settemilaottocentoquaranta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.840,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.613,33**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni. Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 3 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 6 del 30 gennaio 2020) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Citerna

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.960,00	0,00	7.840,00	2.613,33
				<b>7.840,00 €</b>	<b>2.613,33 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.613,33**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.613,33**

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2020

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** deposito artigianale a CITERNA Vocabolo Quartiere, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è un deposito artigianale/rimessa attrezzi agricoli sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG) .

Il fabbricato è raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO, si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m si entra nella strada provinciale SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere (via Gramsci), dove svoltando a sinistra si entra su una strada di campagna, dove dopo circa 200 m, si arriva all' immobile.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 636 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 360 mq, rendita 669,33 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' QUARTIERE, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 24/04/2012 protocollo n. PG0121062 in atti dal 24/04/2012 COSTITUZIONE (n. 3733.1/2012)  
Coerenze: confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part.89); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 507)
- foglio 6 particella 514 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 569, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/04/2012 protocollo n. PG0121063 in atti dal 24/04/2012 (n. 3866.1/2012)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part.89); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 507)  
Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovra' assumere l'identificativo gia' utilizzato al ceu

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>320,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/06/2025</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi dei Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* non risulta l'esistenza di contratti d'affitto per il bene in oggetto di valutazione.

(v. doc allegato II.)

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 10/11/1992 al 04/02/2021 (v. doc allegato III.)

1. TRASCRIZIONE del 27/06/1997 - Registro Particolare 9937 Registro Generale 13504

Pubblico ufficiale CALE' CLARA Repertorio 77592 del 10/06/1997

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

2. TRASCRIZIONE del 27/06/1997 - Registro Particolare 9940 Registro Generale 13507

Pubblico ufficiale CALE' CLARA Repertorio 77592 del 10/06/1997

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19292 del 11/10/2005

3. ISCRIZIONE del 12/05/2004 - Registro Particolare 3388 Registro Generale 15063

Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 8621/2104 del 11/05/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 1438 del 09/05/2024

4. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 1062 Registro Generale 8121  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio 277/2016 del 15/01/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

5. TRASCRIZIONE del 03/03/2020 - Registro Particolare 3900 Registro Generale 5489  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 400 del 31/01/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. ISCRIZIONE del 09/05/2024 - Registro Particolare 1438 Registro Generale 13088  
Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 8621/2104 del 11/05/2004  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3388 del 2004

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il

10/06/1997 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9937.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 10/06/1997 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9937.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di cessione diritti, con atto stipulato il 10/06/1967 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9940.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19292 del 11/10/2005

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

(v. doc allegato VIII.)

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **1688** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COMPLETAMENTO TAMPONATURE FABBRICATI AD USO RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI, presentata il 09/01/2021 con il n. 1688 di protocollo, rilasciata il 19/02/1990 con il n. 1688 di protocollo

Concessione edilizia N. **2620** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI E TAMPONATURA FABBRICATO ESISTENTE, presentata il 27/01/1997 con il n. 2620 di protocollo, rilasciata il 30/01/1997 con il n. 2620 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

A seguito delle operazioni peritali effettuate il giorno 5 gennaio 2021 (v.doc allegato IV.) presso gli immobili oggetto di valutazione, consistenti nella identificazione del fabbricato con l'ausilio della documentazione reperita e nella rilevazione metrica e fotografica di rito, si rilevano le seguenti difformità:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella è interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato. Non è stata presentata la planimetria catastale (normativa di riferimento: DM.

78/2010).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di pratica di variazione Catastale (DOCFA) per l'aggiornamento e la regolarizzazione della planimetria catastale, da presentare da parte di tecnico abilitato, presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Perugia.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Pratica per presentazione planimetria mancante: €.1.000,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CITERNA VOCABOLO QUARTIERE

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a CITERNA Vocabolo Quartiere, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è un deposito artigianale/rimessa attrezzi agricoli sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG) .

Il fabbricato è raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena.

Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO, si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m si entra nella strada provinciale SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere (via Gramsci), dove svoltando a sinistra si entra su una strada di campagna, dove dopo circa 200 m, si arriva all' immobile.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 636 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 360 mq, rendita 669,33 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' QUARTIERE, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 24/04/2012 protocollo n. PG0121062 in atti dal 24/04/2012 COSTITUZIONE (n. 3733.1/2012)  
Coerenze: confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part.89); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 507)
- foglio 6 particella 514 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 569, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/04/2012 protocollo n. PG0121063 in atti dal 24/04/2012 (n. 3866.1/2012)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part.89); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 507)  
Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovra' assumere l'identificativo gia' utilizzato al ceu

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in pilastri e travi in acciaio con tamponatura in mattoni di cemento spessore 20 cm e copertura in lastre prefabbricate, infissi in ferro con vetrate. Il pavimento è realizzato con getto di calcestruzzo.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito attrezzi agricoli	320,00	x	100 %	=	320,00
<b>Totale:</b>	<b>320,00</b>				<b>320,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato nella zona industriale

del comune di Citerna (Loc. Pistrino fraz. Quartiere) e considerando le superfici omogenee, ovvero quelle destinate a magazzino/ rimessa attrezzi, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

Il fabbricato è stato edificato con pilastri e travi in acciaio, murature in blocchi di cemento di spessore 20cm con stuccatura dei giunti, infissi in ferro verniciato completi di vetri ; la copertura risulta essere realizzata mediante lastre in cemento-amianto. Il pavimento è realizzato con getto di calcestruzzo, il tutto mantenuto in sufficienti condizioni.

Valutando il prezzo a mq commerciale degli immobili industriali/artigianali, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria, stimato in circa €. 365,00 (trecentosessantacinque/00 euro) al mq di superficie utile commerciale (v. doc. allegato VI.).

In base alla consistenza rilevata si ottiene una superficie commerciale di circa 320 mq (v. doc allegato V.):

Superficie Commerciale 320 mq X 365,00 € = **116.800,00 €**

(diconsì centosedicimilaottocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **116.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Bonifica copertura in eternit	-25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile e considerando le superfici

omogenee, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Citerna

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	320,00	0,00	91.800,00	91.800,00
				<b>91.800,00 €</b>	<b>91.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.800,00**

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2020

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A terreno agricolo** a CITERNA Località Pistrino, della superficie commerciale di **5.680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è un terreno agricolo sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO ,si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m sientra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere ( Via Gramsci) dove percorsi circa 200 m , sul lato sinistro della strada è posizionato l'accesso al terreno.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 610 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 555, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 11/05/2010 protocollo n. PG0147428 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 147428.1/2010) Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 503); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 552, 553); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 609)  
Nella variazione del 11/05/2010 sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 6 particella 504 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 609
- foglio 6 particella 609 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG U, superficie 5125, reddito agrario 25,14 €, reddito dominicale 38,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 11/05/2010 protocollo n. PG0147428 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 147428.1/2010)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 503); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* unta (part. 552, 553); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 610)  
Nella variazione del 11/05/2010 sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 6 particella 504 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 610

**B deposito artigianale** a CITERNA Località Pistrino, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è un deposito agricolo e relativo terreno di pertinenza, sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO, si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m si entra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere (Via Gramsci) dove percorsi circa 200 m, sul lato sinistro della strada è posizionato l'accesso al terreno dove è stato realizzato l'annesso.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 610 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' S.ANTONIO, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 03/08/2010 protocollo n. PG0253095 in atti dal 03/08/2010 COSTITUZIONE (n. 3426.1/2010) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 503); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 552, 553); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 609)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.728,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.041,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.041,60</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/06/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 21/03/2013, con scadenza il 10/11/2033, registrato il 28/02/2014 a Città di Castello ai nn. serie 3 n.648 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2000 €.

(v. doc allegato II.)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 10/11/1992 al 10/02/2021 (v. doc allegato III.)

1. ISCRIZIONE del 12/05/2004 - Registro Particolare 3388 Registro Generale 15063

Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 8621/2104 del 11/05/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

---

Iscrizione n. 1438 del 09/05/2024

2. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 1062 Registro Generale 8121  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio 277/2016 del 15/01/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

3. TRASCRIZIONE del 03/03/2020 - Registro Particolare 3900 Registro Generale 5489  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 400 del 31/01/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. ISCRIZIONE del 09/05/2024 - Registro Particolare 1438 Registro Generale 13088  
Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 8621/2104 del 11/05/2004  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3388 del 2004

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2003), con atto stipulato il 23/12/2003 a firma di FANFANI MARCO, registrato il 12/01/2004 a Città di Castello ai nn. Repertorio n.6099, trascritto il 09/04/2004 a Città di Castello ai nn. 7122/2004 (n338.1/2004).

Rettificata dalla trasc. n.7122/2004 (n. 338.1/2004)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/12/1997 fino al 26/09/2002), con atto stipulato il 13/12/1997 a firma di FIORI ai nn. Repertorio n. 96107 di repertorio, registrato il 30/12/1997 a Città di Castello ai nn. 1016

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/5, in forza di denuncia di successione (dal 26/09/2002 fino al 23/12/2003), con atto stipulato il 26/09/2020, registrato il 25/03/2003 a Città di Castello ai nn. volume 372 n. 41

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/5, in forza di denuncia di successione (dal 26/09/2002 fino al 23/12/2003), con atto stipulato il 26/09/2002, registrato il 25/03/2020 a Città di Castello ai nn. Volume 372 n. 41

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

(v.doc allegato VIII. IX.)

Il terreno distinto al catasto al foglio n.6 particella n. 509 ha la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE Piano Regolatore Generale.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA del P.R.G. VIGENTE.

Particella n.506 del foglio n. 6 destinata a Zona Omogenea 'E' — Zona agricola

C) PRESCRIZIONI del P.R.G. VIGENTE. Zone Omogenee "E" —Zone agricole come previsto dall'art. 10 delle N.T.A. del PRG parte operativa. rispetto stradale per circa mq 156 come previsto dall'art. 20 delle N.T.A. del PRG parte operativa.

Il terreno distinto al catasto al foglio n.6 particella n. 510 ha la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE Piano Regolatore Generale.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA del P.R.G. VIGENTE.

Particella n.506 del foglio n. 6 destinata a Zona Omogenea 'E' — Zona agricola

C) PRESCRIZIONI del P.R.G. VIGENTE. Zone Omogenee "E" —Zone agricole come previsto dall'art. 10 delle N.T.A. del PRG parte operativa. rispetto stradale per circa mq 344 come previsto dall'art. 20 delle N.T.A. del PRG parte operativa.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 3555, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione annesso agricolo, presentata il 26/08/2005 con il n. 6307 di protocollo, rilasciata il 15/03/2006 con il n. 3555 di protocollo.

Sono presenti sul terreno agricolo 2 containers utilizzati come essiccatori, installati senza aver ottenuto i necessari permessi edilizi.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito delle operazioni peritali effettuate il giorno 5 gennaio 2021 e il giorno 11/06/2024 (v.doc allegato IV.) presso gli immobili oggetto di valutazione, consistenti nella identificazione del fabbricato con l'ausilio della documentazione reperita e nella rilevazione metrica e fotografica di rito, si rilevano le seguenti difformità:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti sul terreno agricolo 2 containers utilizzati come essiccatori, installati senza aver ottenuto i necessari permessi edilizi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione dei fabbricati abusivi e ripristino dello stato del terreno, occorre seguire le seguenti procedure amministrative:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricati e ripristino stato del suolo (v. allegato X): €3.974,40

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dopo la demolizione del fabbricato, il terreno deve essere ripristinato al suo stato originario. Questo implica: - Ripristino dello stato del suolo: Rimuovere i detriti e ripristinare le condizioni del terreno, come erano prima della costruzione. Se il terreno è stato modificato o alterato dalla presenza del fabbricato, dovranno essere eseguiti i lavori necessari per riportarlo alla sua condizione naturale. - Ripristino della destinazione urbanistica: Se il terreno, prima della costruzione dell'abuso, aveva una destinazione diversa (ad esempio agricola, verde, naturale), il suo ripristino dovrà rispettare questa destinazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- I costi del ripristino del terreno sono stati conteggiati nelle spese di cui al punto 8.1.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CITERNA LOCALITÀ PISTRINO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CITERNA Località Pistrino, della superficie commerciale di **5.680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è un terreno agricolo sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO ,si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m sientra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere ( Via Gramsci) dove percorsi

circa 200 m , sul lato sinistro della strada è posizionato l'accesso al terreno.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 610 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 555, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 11/05/2010 protocollo n. PG0147428 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 147428.1/2010)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 503); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 552, 553); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 609)  
Nella variazione del 11/05/2010 sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 6 particella 504 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 609
- foglio 6 particella 609 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG U, superficie 5125, reddito agrario 25,14 €, reddito dominicale 38,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 11/05/2010 protocollo n. PG0147428 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 147428.1/2010)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 503); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 552, 553); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 610)  
Nella variazione del 11/05/2010 sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 6 particella 504 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 6 particella 610

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo nel Comune di Citerna (PG) in localita Quartiere ,di una superficie di circa 5680mq costituito da circa :

Part. 609 - 00 Ha 51 ara 25 ca di superficie di terreno agricolo seminativo irriguo

Part. 610 - 00 Ha 05 ara 55 ca di superficie di terreno agricolo seminativo irriguo

Sono presenti sul terreno agricolo 2 containers utilizzati come essiccatori, installati senza aver ottenuto i necessari permessi edilizi.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	5.680,00	x	100 %	=	5.680,00
<b>Totale:</b>	<b>5.680,00</b>				<b>5.680,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 3 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 6 del 30 gennaio 2020) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA (v.doc allegato VI.) si ottiene:

SEMINATIVO IRRIGUO = 22.000,00 €/Ha

Pertanto avendo una consistenza di 0.568 Ha , si ottiene un valore di 12.496,00 € ( 0.568 Ha x 22.000,00 €/Ha)

VALORE TERRENO : **12.496,00 €**

(diconsi euro dodicimilaquattrocentonovantasei/00)

Sulla base della ricerca di mercato condotta, tenendo conto delle dimensioni e dell'età, è stata effettuata una valutazione dei quattro container presenti sul terreno, fissando il loro valore a 1.500,00 € ciascuno.

VALORE CONTAINERS : **2 x 1.500,00 € = 3.000,00 €**

(diconsi euro tremila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.496,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.496,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.496,00**

BENI IN CITERNA LOCALITÀ PISTRINO

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO B

**deposito artigianale** a CITERNA Località Pistrino, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è un deposito agricolo e relativo terreno di pertinenza, sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO, si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m sientra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere (Via Gramsci) dove percorsi circa 200 m, sul lato sinistro della strada è posizionato l'accesso al terreno dove è stato realizzato l'annesso.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 610 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' S.ANTONIO, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 03/08/2010 protocollo n. PG0253095 in atti dal 03/08/2010 COSTITUZIONE (n. 3426.1/2010) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 503); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 552, 553); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 609)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'annesso è stato realizzato con struttura portante in muratura con blocchi poroton e solaio di copertura in latero cemento e manto con tegol-coppo del tipo invecchiato, infissi in legno. Il pavimento è realizzato con getto di calcestruzzo. Il terreno pertinenziale risulta incolto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Annesso	48,00	x	100 %	=	48,00
<b>Totale:</b>	<b>48,00</b>				<b>48,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;

- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- eventuali spese condominiali insolite;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato nella zona industriale del comune di Citerna (Loc. Pistrino fraz. Quartiere) e considerando le superfici omogenee, ovvero quelle destinate a magazzino/ rimessa attrezzi, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

Il fabbricato con struttura portante in muratura con blocchi poroton e solaio di copertura in latero cemento e manto con tegol-coppo del tipo invecchiato ; Infissi in legno. Il pavimento è realizzato con getto di calcestruzzo. L'edificio è mantenuto in sufficiente stato di conservazione.

Valutando il prezzo a mq commerciale degli immobili industriali/artigianali, desunto dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari che hanno in vendita immobili simili in zona, dalla borsa immobiliare dell'Umbria, stimato in circa €. 365,00 (trecentosessantacinque/00 euro) al mq di superficie utile commerciale. (v. doc. allegato VI.)

In base alla consistenza rilevata si ottiene una superficie commerciale di circa 48 mq (v. doc allegato V.):

Superficie Commerciale 48 mq X 365,00 € = **17.520,00 €**

(diconsi euro diciassettemilacinquecentoventi/00)

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.520,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.520,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.520,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni. Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 3 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 6 del 30 gennaio 2020) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Citerna

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	terreno agricolo	5.680,00	0,00	15.496,00	15.496,00
B	deposito artigianale	48,00	0,00	17.520,00	17.520,00
				<b>33.016,00 €</b>	<b>33.016,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.974,40**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.041,60**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.041,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2020

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CITERNA Località Pistrino 76, della superficie commerciale di **9.650,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è un terreno agricolo sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO ,si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m sientra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere ( Via Gramsci). Percorrendo altri 500 m, sul lato sinistro della strada si trova il terreno.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 522 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 9650, reddito agrario 39,87 €, reddito dominicale 54,82 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/02/2002 protocollo n. 614582 in atti dal 18/02/2002 (n. 581398.1/2002)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 103); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 109); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 504); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 521); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part.523)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9.650,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.440,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.440,00</b>

Data di conclusione della relazione:

03/06/2025

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 21/03/2013, con scadenza il 10/11/2033, registrato il 28/02/2014 a Città di Castello ai nn. serie 3 n.648 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2000 €.

(v.doc allegato II.)

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risultava inoltre un contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo, serie 3T n. 363, registrato telematicamente il 25/02/2020 in qualità di locatore (inizio locazione il 11/11/2019 e fine locazione il 10/11/2020, valore dichiarato € 3.000,00 – terreni foglio 11 particella 510, 522 e 523).

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 10/11/1992 al 05/02/2021 (v. doc allegato III.)

1. TRASCRIZIONE del 11/04/2002 - Registro Particolare 6402 Registro Generale 9170

Pubblico ufficiale MARILENA CARONE Repertorio 36644 del 03/04/2002

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

2. TRASCRIZIONE del 16/03/2004 - Registro Particolare 5209 Registro Generale 8171

Pubblico ufficiale GALLETTI MARCO Repertorio 13266 del 25/02/2004

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

3. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 1062 Registro Generale 8121

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio 277/2016 del 15/01/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

4. TRASCRIZIONE del 03/03/2020 - Registro Particolare 3900 Registro Generale 5489

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 400 del 31/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di PERMUTA (dal 03/04/2002), con atto stipulato il 03/04/2020 a firma di CARONE ai nn. Repertorio n.36644 di repertorio, registrato il 11/06/2002 a Città di Castello ai nn. 180004

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di PERMUTA (dal 03/04/2002), con atto stipulato il 03/04/2020 a firma di CARONE ai nn. Repertorio n.36644 di repertorio, registrato il 11/06/2002 a Città di Castello ai nn. 180004

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di PERMUTA (dal 03/04/2002), con atto stipulato il 03/04/2020 a firma di CARONE ai nn. Repertorio n.36644 di repertorio, registrato il 11/06/2002 a Città di Castello ai nn. 180004

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto pubblico (dal 24/01/1986 fino al 18/02/2002), con atto stipulato il 24/01/1986 a firma di FULVIO FIORI ai nn. Repertorio46750 di repertorio, registrato il 07/02/1986 a Città di castello ai nn. Volume 161 n. 309

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto pubblico (dal 24/01/1986 fino al 12/12/2001), con atto stipulato il 24/01/1986 a firma di FULVIO FIORI ai nn. Repertorio46750 di repertorio, registrato il 07/02/1986 a Città di castello ai nn. Volume 161 n. 309

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di permuta (dal 12/12/2001 fino al 18/02/2002), con atto stipulato il 12/12/2001 a firma di CALE' CLARA ai nn. Repertorio n.86872 di repertorio, trascritto il 24/12/2001 a Città di Castello ai nn. 19093

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 18/02/2002 fino al

03/04/2002), con atto stipulato il 12/12/2001 a firma di CALE' CLARA ai nn. Repertorio n.86872 di repertorio, trascritto il 24/12/2001 a Città di Castello ai nn. 19093

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(v.doc allegato IX.)

Il terreno distinto al catasto al foglio n.11 particella n. 522 ha la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE Piano Regolatore Generale.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA del P.R.G. VIGENTE.

Particella n.522 del foglio n. 11 destinata a Zona Omogenea "E" — Zona agricola

C) PRESCRIZIONI del P.R.G. VIGENTE. Zone Omogenee "E" —Zone agricole come previsto dall'art. 10 delle N.T.A. del PRG parte operativa.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CITERNA LOCALITÀ PISTRINO 76

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CITERNA Località Pistrino 76, della superficie commerciale di **9.650,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è un terreno agricolo sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO ,si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m sientra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere ( Via Gramsci). Percorrendo altri 500 m, sul lato sinistro della strada si trova il terreno.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 522 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 9650, reddito agrario 39,87 €, reddito dominicale 54,82 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/02/2002 protocollo n. 614582 in atti dal 18/02/2002 (n. 581398.1/2002)

Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 103); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 109); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 504); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 521); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part.523)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo (Part. 522), nel Comune di Citerna (PG) in localita Quartiere , della superficie di 00 Ha 96 ara 50 ca di terreno pianeggiante seminativo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	9.650,00	x	100 %	=	9.650,00
<b>Totale:</b>	<b>9.650,00</b>				<b>9.650,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 3 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 6 del 30 gennaio 2020) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA (v.doc allegato VI.) , si ottiene: SEMINATIVO = 16.000,00 €/Ha

Part. 522 - 00 Ha 96 ara 50 ca di superficie di terreno agricolo seminativo

Pertanto avendo una consistenza di 0,965 Ha , si ottiene un valore di 15.440,00 € ( 0,965 Ha x 16.000,00 €/Ha)

**VALORE TERRENO : 15.440,00 €**

(dicorsi euro quindicimilaquattrocentoquaranta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**15.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 15.440,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 15.440,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni. Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 3 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 6 del 30 gennaio 2020) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Citerna

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	9.650,00	0,00	15.440,00	15.440,00
				<b>15.440,00 €</b>	<b>15.440,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.440,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.440,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2020

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CITERNA Vocabolo Quartiere, della superficie commerciale di **2.100,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è un terreno agricolo sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO, si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m sientra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere (Via Gramsci) dove svoltando a sinistra si entra su una strada di campagna. Percorrendo la strada per circa 300 m si arriva al terreno, posizionato sulla sinistra.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 2100, reddito agrario 10,30 €, reddito dominicale 15,73 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 21/09/2001 protocollo n. 500391 in atti dal 21/09/2001 (n. 19197.1/2001)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 509); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 529)

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.100,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/06/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 21/03/2013, con scadenza il 10/11/2033, registrato il 28/02/2014 a Città di Castello ai nn. serie 3 n.648 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2000 €.

(v.doc allegato II.)

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta inoltre un contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo, serie 3T n. 363, registrato telematicamente il 25/02/2020 in qualità di locatore (inizio locazione il 11/11/2019 e fine locazione il 10/11/2020, valore dichiarato € 3.000,00 – terreni foglio 11 particella 510, 522 e 523)

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 10/11/1992 al 04/02/2021 (v. doc allegato III.)

1. TRASCRIZIONE del 27/06/1997 - Registro Particolare 9937 Registro Generale 13504

Pubblico ufficiale CALE' CLARA Repertorio 77592 del 10/06/1997

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

2. TRASCRIZIONE del 27/06/1997 - Registro Particolare 9938 Registro Generale 13505

Pubblico ufficiale CALE' CLARA Repertorio 77592 del 10/06/1997

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Dominante

3. TRASCRIZIONE del 27/06/1997 - Registro Particolare 9940 Registro Generale 13507

Pubblico ufficiale CALE' CLARA Repertorio 77592 del 10/06/1997

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19292 del 11/10/2005

4. TRASCRIZIONE del 16/03/2004 - Registro Particolare 5209 Registro Generale 8171

Pubblico ufficiale GALLETTI MARCO Repertorio 13266 del 25/02/2004

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Servente

5. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 1062 Registro Generale 8121

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio 277/2016 del 15/01/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

6. TRASCRIZIONE del 03/03/2020 - Registro Particolare 3900 Registro Generale 5489

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 400 del 31/01/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 10/06/1997 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9937.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 10/06/1997 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9937.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di cessione diritti, con atto stipulato il 10/06/1967 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9940.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19292 del 11/10/2005

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(v.doc allegato IX.)

Il terreno distinto al catasto al foglio n.11 particella n. 510 ha la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE Piano Regolatore Generale.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA del P.R.G. VIGENTE.

Particella n.510 del foglio n. 11 destinata a Zona Omogenea "E" — Zona agricola

C) PRESCRIZIONI del P.R.G. VIGENTE. Zone Omogenee "E" —Zone agricole come previsto dall'art. 10 delle N.T.A. del PRG parte operativa.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CITERNA VOCABOLO QUARTIERE

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CITERNA Vocabolo Quartiere, della superficie commerciale di **2.100,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è un terreno agricolo sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO, si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m sientra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere (Via Gramsci) dove svoltando a sinistra si entra su una strada di campagna. Percorrendo la strada per circa 300 m si arriva al terreno, posizionato sulla sinistra.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 2100, reddito agrario 10,30 €, reddito dominicale 15,73 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 21/09/2001 protocollo n. 500391 in atti dal 21/09/2001 (n. 19197.1/2001)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 509); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 529)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo nel Comune di Citerna (PG) in localita Quartiere, costituito da circa :  
00 Ha 21 ara 00 ca di superficie di terreno agricolo seminativo. In una piccola zona a confine della strada di campagna è stato realizzato con una rete metallica un piccolo ricovero per animali da cortile (Pollaio), la restante parte è coltivata ad orto.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.100,00	x	100 %	=	2.100,00
<b>Totale:</b>	<b>2.100,00</b>				<b>2.100,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 3 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 6 del 30 gennaio 2020) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA (v.doc allegato VI.), si ottiene:

Orto Irriguo = 40.000,00 €/Ha

Pertanto avendo una consistenza di 0.210 Ha , si ottiene un valore di 8.400,00 ( 0.210 Ha x 40.000,00 €/Ha)

**VALORE TERRENO : 8.400,00 €**

(diconsì ottomilaquattrocento/00)

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**8.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 8.400,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 2.800,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni. Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 3 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 6 del 30 gennaio 2020) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Citerna

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.100,00	0,00	8.400,00	2.800,00
				<b>8.400,00 €</b>	<b>2.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.800,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.800,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2020

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ZONA PAVIMENTATA MARCIAPIEDE/PARCHEGGIO a CITERNA Vocabolo Quartiere, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Bene oggetto di valutazione è un terreno agrico sito in località Vocabolo Quartiere località Pistrino comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO ,si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m sientra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere ( Via Gramsci) dove svoltando a sinistra si entra su una strada di campagna, percorsi circa 50 m, all'altezza di un fabbricato ci si trova sul terreno.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 521 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 18, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 05/06/2001 protocollo n. 500801 in atti dal 05/06/2001 (n. 28697.1/2001)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 511 sub 2); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 510 e 511 sub 3); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 523)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 585,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 585,00</b>

Data di conclusione della relazione:

03/06/2025

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 10/11/1992 al 05/02/2021 (v. doc allegato III.)

1. TRASCRIZIONE del 27/06/1997 - Registro Particolare 9937 Registro Generale 13504

Pubblico ufficiale CALE' CLARA Repertorio 77592 del 10/06/1997

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

2. TRASCRIZIONE del 27/06/1997 - Registro Particolare 9940 Registro Generale 13507

Pubblico ufficiale CALE' CLARA Repertorio 77592 del 10/06/1997

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19292 del 11/10/2005

3. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 1062 Registro Generale 8121

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio 277/2016 del 15/01/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

4. TRASCRIZIONE del 03/03/2020 - Registro Particolare 3900 Registro Generale 5489

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 400 del 31/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso, con atto stipulato il 10/06/1997 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13507/9940.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19292 del 11/10/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 10/06/1997 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9937.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 10/06/1997 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9937.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 10/06/1997 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9937.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

(v.doc allegato IX.)

Il terreno distinto al catasto al foglio n.6 particella n. 521 ha la seguente destinazione urbanistica:\

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE Piano Regolatore Generale.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA del P.R.G. VIGENTE.

Particella n.506 del foglio n. 6 destinata a Zona Omogenea 'E' — Zona agricola  
C) PRESCRIZIONI del P.R.G. VIGENTE. Zone Omogenee "E" —Zone agricole come previsto dall'art. 10 delle N.T.A. del PRG parte operativa.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CITERNA VOCABOLO QUARTIERE

### ZONA PAVIMENTATA MARCIAPIEDE/PARCHEGGIO

DI CUI AL PUNTO A

**ZONA PAVIMENTATA MARCIAPIEDE/PARCHEGGIO** a CITERNA Vocabolo Quartiere, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Bene oggetto di valutazione è un terreno agrico sito in località Vocabolo Quartiere località Pistrino comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO ,si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m sientra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere ( Via Gramsci) dove svoltando a sinistra si entra su una strada di campagna, percorsi circa 50 m, all'altezza di un fabbricato ci si trova sul terreno.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 521 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 18, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 05/06/2001 protocollo n. 500801 in atti dal 05/06/2001 (n. 28697.1/2001)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 511 sub 2); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 510 e 511 sub 3); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 523)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è un'area pavimentata, a ridosso del fabbricato censito alla particella 511, in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile, destinato a zona marciapiede/parcheggio a separazione dalla strada di campagna.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Zona	pavimentata	18,00	x	100 %	= 18,00
Marciapiede/Parcheggio					
<b>Totale:</b>		<b>18,00</b>			<b>18,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- esistenza di diritti di terzi sugli immobili;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato nella zona industriale del comune di Citerna (Loc. Pistrino fraz. Quartiere) e considerando le superfici omogenee, ovvero quelle destinate ad area scoperta destinata a marciapiede / parcheggio, differenziate fra loro sia per il grado di finitura e vetustà, sia per la destinazione d'uso, dei servizi e dei manufatti interni ed esterni si ottiene quanto segue:

L'area è pavimentata con blocchetti autobloccanti in cls e cordolino in cls, possiamo valutare il valore come il costo di costruzione necessario per realizzare l'opera. Pertanto stimando un costo di realizzazione pari ad 65,00 € al mq (scavo, massetto, posa dei cordoli e pavimentazione in blocchetti autobloccanti) per una superficie di circa 18 mq si ottiene :

Superficie 18 mq X 65,00 € = **1.170,00 €**  
(diconsi millecentosettanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.170,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.170,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 585,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Citerna

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ZONA PAVIMENTATA	18,00	0,00	1.170,00	585,00
	MARCIAPIEDE/PARCHEGGIO				
				<b>1.170,00 €</b>	<b>585,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 585,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 585,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2020

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CITERNA Località Pistrino, della superficie commerciale di **5.435,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è un terreno agricolo sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO, si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m si entra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere (Via Gramsci) dove percorsi circa 200 m, sul lato sinistro della strada è posizionato l'accesso al terreno.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 552 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN IRRIG U, superficie 4366, reddito agrario 21,42 €, reddito dominicale 32,70 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da tabella di variazione DEL 08/07/2021 Pratica n. PG0122909 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (N. 122909.1/2021)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 609 e 610); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 87); Strada Provinciale
- foglio 6 particella 552 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1069, reddito agrario 5,52 €, reddito dominicale 7,73 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da tabella di variazione DEL 08/07/2021 Pratica n. PG0122909 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (N. 122909.1/2021)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 609 e 610); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 87); Strada Provinciale

**B** tettoia a CITERNA Località Pistrino, della superficie commerciale di **296,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione una tettoia, sita in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO, si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m si entra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo

Quartiere (Via Gramsci) dove percorsi circa 200 m, sul lato sinistro della strada è posizionato l'accesso al terreno dove è stato realizzato l'annesso.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 23/05/2024, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 553 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 249 mq, rendita 54,01 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' S. ANTONIO, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 609 e 610); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 552); Strada Provinciale

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.731,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.000,12</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.000,12</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/06/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 21/03/2013, con scadenza il 10/11/2033, registrato il 28/02/2014 a Città di Castello ai nn. serie 3 n.648 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2000 €.

(v. doc allegato II.)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 10/11/1992 al 08/04/2025 (v. doc allegato III.)

1. ISCRIZIONE del 12/05/2004 - Registro Particolare 3388 Registro Generale 15063

Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 8621/2104 del 11/05/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
Iscrizione n. 1438 del 09/05/2024

2. TRASCRIZIONE del 07/12/2005 - Registro Particolare 23207 Registro Generale 41391  
Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 17668 del 06/12/2005  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

3. TRASCRIZIONE del 23/04/2024 - Registro Particolare 8536 Registro Generale 11521  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio 1254  
del 22/03/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. ISCRIZIONE del 09/05/2024 - Registro Particolare 1438 Registro Generale 13088  
Pubblico ufficiale FANFANI MARCO Repertorio 8621/2104 del 11/05/2004  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3388 del 2004

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15, in forza di denuncia di successione (dal 10/11/1981), registrato il 10/11/1981 a Città di Castello ai nn. n. 72 vol. 320.

Successione di CARLINI EUGENIO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/15, in forza di denuncia di successione (dal 07/01/1997), registrato il 27/01/1995 a Città di Castello ai nn. n.73 vol. 264, trascritto il 07/01/1997 a UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. Registro particolare 307 Registro generale 358.

Successione di UGOLINI ANNITA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 13/12/1997), con atto stipulato il 13/12/1997 a firma di FIORI FULVIO, registrato il 13/12/1997 ai nn. 96107, trascritto il 18/12/1997 ai nn. 17843/24915

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15.

Nata a Citerna (PG) il 31/08/1937

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 5/15.

Nata a Citerna (PG) il 07/10/1908

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15.

Nata a Citerna (PG) il 13/02/1935, per la quota di 2/15 (in comunione legale)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15.

Nata a Citerna (PG) il 03/11/1940

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15.

Nata a Citerna (PG) il 06/11/1933

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/15.

Nato a MONTERCHI (AR) il 05/03/1932, per la quota di 2/15 (in comunione legale)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il 30/07/1994 i diritti di Carlini Giovanni venivano trasferiti a CARLINI Angela (in comunione legale con FALCINELLI Virgilio)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

(v.doc allegato VIII.)

A seguito delle ricerche effettuate in data 10 luglio 2024 e 2 agosto 2024 presso il Comune di Citerna, **non sono state riscontrate pratiche edilizie** relative ai lavori di costruzione dell'annesso agricolo per gli immobili oggetto di valutazione.

Inoltre, la sottoscritta ha effettuato un accesso formale ai documenti amministrativi presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia, al fine di verificare l'esistenza del titolo che ha consentito l'accatastamento del fabbricato situato nel Comune di Citerna, foglio 6, particella 553, senza ottenere alcun riscontro.

Sono inoltre presenti sul terreno agricolo 4 containers utilizzati come essiccatori, installati senza aver ottenuto i necessari permessi edilizi.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

(v.doc allegato IX.)

Il terreno distinto al catasto al foglio n.6 particella n. 552 ha la seguente destinazione urbanistica:

A. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE Piano Regolatore Generale.

B. DESTINAZIONE URBANISTICA del P.R.G. VIGENTE.

Particella n.552 del foglio n. 6 destinata a Zona Omogenea 'E' — Zona agricola

C. PRESCRIZIONI del P.R.G. VIGENTE. Zone Omogenee "E" —Zone agricole come previste dall'art. 10 delle N.T.A. del PRG parte operativa; rispetto stradale per circa mq 379 come previsto dall'art. 20 delle N.T.A. del PRG parte operativa.

D. RESCRIZIONI del P.A.I Piano di Assetto idrogeologico

Particella n. 552 del foglio 6 ricadente per mq 1450 in fascia A rischio R4 come previsto dagli artt. 14,28 e 31 delle Norme tecniche di attuazione del P.A.I. e ricadente per la parte restante in fascia B rischio R3 come previsto dagli artt. 15,29 e 32 delle Norme tecniche di attuazione del P.A.I.

Si attesta a norma dell'art. n°1 bis della legge n.428 del 29.10.93 che il terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito delle operazioni peritali effettuate il giorno 11 giugno 2024 (v.doc allegato IV.) presso gli immobili oggetto di valutazione, consistenti nella identificazione del fabbricato con l'ausilio della documentazione reperita e nella rilevazione metrica e fotografica di rito, si rilevano le seguenti difformità:

Il fabbricato (tettoia) presente nella particella 553 del foglio n.6 Catasto fabbricati del Comune di Citerna è stato costruito senza permesso di costruire e su terreno non edificabile; ugualmente, le quattro celle per essiccazione presente sulle terreno sono prive di titolo edilizio. Si è proceduto al controllo della destinazione urbanistica al fine di verificare se il terreno su cui è stato costruito il fabbricato abusivo è classificato come edificabile nel Piano Regolatore Generale (PRG) o in altro strumento urbanistico. Il terreno non è edificabile, la rimozione del fabbricato e il ripristino del terreno dovranno rispettare la destinazione originaria.

In alcuni casi potrebbe essere chiesta una sanatoria per regolarizzare la costruzione (se sono soddisfatti determinati requisiti). In questo caso, l'istruttoria presso il Comune di Citerna ha accertato che la sanatoria non è possibile; si dovrà procedere con la demolizione. La demolizione deve avvenire nel rispetto delle normative urbanistiche e con il coinvolgimento delle autorità competenti (Comune, Polizia Locale, ecc.). Il procedimento di demolizione può essere avviato:

- Su ordinanza del Comune, che può emettere un provvedimento di demolizione se il fabbricato è stato costruito in violazione delle normative urbanistiche e edilizie.
- In alternativa, il proprietario potrebbe decidere di procedere autonomamente con la demolizione (in tal caso è necessario comunque presentare una comunicazione al Comune per informarlo dell'operazione).

Dopo la demolizione del fabbricato, il terreno deve essere ripristinato al suo stato originario. Questo implica:

- Ripristino dello stato del suolo: Rimuovere i detriti e ripristinare le condizioni del terreno, come erano prima della costruzione. Se il terreno è stato modificato o alterato dalla presenza del fabbricato, dovranno essere eseguiti i lavori necessari per riportarlo alla sua condizione naturale.
- Ripristino della destinazione urbanistica: Se il terreno, prima della costruzione dell'abuso, aveva una destinazione diversa (ad esempio agricola, verde, naturale), il suo ripristino dovrà rispettare questa destinazione.

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: È presente una tettoia così come quattro containers per l'essiccazione, tutti senza titolo edilizio: dev'essere ripristinato lo stato di terreno originario.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione dei fabbricati abusivi e ripristino dello stato del terreno, occorre seguire le seguenti procedure amministrative: 1. Demolizione del fabbricato abusivo - Denuncia e richiesta di demolizione: Il fabbricato essendo abusivo, il primo passo consiste nella richiesta di demolizione al Comune, che ordina la demolizione del fabbricato e ripristinare la situazione originaria. Conseguimento di un provvedimento di demolizione: Una volta che la demolizione è stata eseguita, il Comune emette un atto di chiusura dei lavori. Questo documento è fondamentale per avviare il processo di ripristino della situazione catastale. La demolizione deve avvenire nel rispetto delle normative urbanistiche e con il coinvolgimento delle autorità competenti (Comune, Polizia Locale, ecc.). Il procedimento di demolizione può essere avviato: - Su ordinanza del Comune, che può emettere un provvedimento di demolizione se il fabbricato è stato costruito in violazione delle normative urbanistiche e edilizie. - In alternativa, il proprietario potrebbe decidere di procedere autonomamente con la demolizione (in tal caso è necessario comunque presentare una comunicazione al Comune per informarlo dell'operazione).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricati e ripristino stato del suolo (v. allegato X): €40.635,48

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la particella 553 del foglio 6 (catasto fabbricati), di categoria C7 e superficie 249 mq è stata costituita per un fabbricato che non possiede nessun titolo edilizio: non essendo possibile procedere alla regolarizzazione dell'edificio, dev'essere ripristinato lo stato di terreno originario. Una volta che il fabbricato è stato rimosso e il terreno è stato ripristinato, è necessario procedere con una modifica catastale per aggiornare i dati catastali. È necessaria una pratica catastale di aggiornamento per ripristinare lo stato del terreno senza il fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Rettificare il catasto: occorre fare una pratica catastale per rimuovere il fabbricato dal catasto dei fabbricati. In particolare, si dovrà procedere con una pratica DOCFA (per il fabbricato) che attesti la demolizione del fabbricato e la rimozione dell'unità immobiliare. - Pratica PREGEO (per il terreno): il fabbricato abusivo occupava una parte del terreno e ora quella parte deve essere "ripristinata", la procedura PREGEO si occupa di registrare il nuovo stato del terreno. È quindi necessario predisporre, da parte di tecnico abilitato, una pratica DOCFA e una pratica PREGEO per l'aggiornamento e la regolarizzazione della particella da presentare presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Perugia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di Variazione e frazionamento/fusione (DOCFA+PREGEO): €2.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dopo la demolizione del fabbricato, il terreno deve essere ripristinato al suo stato originario. Questo implica: - Ripristino dello stato del suolo: Rimuovere i detriti e ripristinare le condizioni del terreno, come erano prima della costruzione. Se il terreno è stato modificato o alterato dalla presenza del fabbricato, dovranno essere eseguiti i lavori necessari per riportarlo alla sua condizione naturale. - Ripristino della destinazione urbanistica: Se il terreno, prima della costruzione dell'abuso, aveva una destinazione diversa (ad esempio agricola, verde, naturale), il suo ripristino dovrà rispettare questa destinazione. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile  
Costi di regolarizzazione: • I costi del ripristino del terreno sono stati conteggiati nelle spese di cui al punto 8.1.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- I costi del ripristino del terreno sono stati conteggiati nelle spese di cui al punto 8.1.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CITERNA LOCALITÀ PISTRINO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CITERNA Località Pistrino, della superficie commerciale di **5.435,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è un terreno agricolo sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO, si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m si entra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere (Via Gramsci) dove percorsi circa 200 m, sul lato sinistro della strada è posizionato l'accesso al terreno.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 552 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN IRRIG U, superficie 4366, reddito agrario 21,42 €, reddito dominicale 32,70 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da tabella di variazione DEL 08/07/2021 Pratica n. PG0122909 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (N. 122909.1/2021)

Coerenze: Confini: Mazzoni Moreno (part. 609 e 610); Ludovici Lucio (part. 87); Strada Provinciale

- foglio 6 particella 552 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1069, reddito agrario 5,52 €, reddito dominicale 7,73 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da tabella di variazione DEL 08/07/2021 Pratica n. PG0122909 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (N. 122909.1/2021)

Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 609 e 610); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 87); Strada Provinciale

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo nel Comune di Citerna (PG) in località Quartiere, di una superficie di circa 5435 mq costituito da circa:

Part. 552 AA - 00 Ha 43 are 66 ca di superficie di terreno agricolo seminativo irriguo

Part. 552 AB - 00 Ha 10 are 69 ca di superficie di terreno agricolo seminativo

Sulla particella è presente parte della tettoia realizzata sulla particella 553: è costituita con struttura portante di pilastri e travi metalliche, di dimensione complessiva di 15 ml x 3,75 ml. La copertura è in lamiera ondulata e pannelli prefabbricati. Il volume totale dell'annesso = 216,45 mc.

È presente, sotto la tettoia, una pavimentazione in cemento levigato.

Il suddetto fabbricato è privo di titolo edilizio.

Sono presenti inoltre n.4 containers utilizzati come essiccatori di dimensione: 3 ml x 12 ml. privi di titolo edilizio.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo SEMIN IRRIG	4.366,00	x	100 %	=	4.366,00
Terreno agricolo SEMINATIVO	1.069,00	x	100 %	=	1.069,00
<b>Totale:</b>	<b>5.435,00</b>				<b>5.435,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 3 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale n. 6 del 30 gennaio 2020) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA (v.doc allegato VI.) si ottiene:

SEMINATIVO IRRIGUO = 22.000,00 €/Ha

SEMINATIVO = 16.000,00 €/HA

Pertanto avendo una consistenza pari a 0.4366 Ha, si ottiene:

Part. 552 AA - 00 Ha 43 ara 66 X 22.000,00 €/Ha = € 9.605,20

Part. 552 AB - 00 Ha 10 ara 69 X 16.000,00 €/Ha = € 1.710,40

**VALORE TERRENO PART 552 AA + 552 AB= € 11.315,60**

(diconsi euro undicimilatrecentoquindici/60)

La parte di tettoia insistente sulla particella è stata costruita senza il titolo edilizio necessario e dovrà essere demolita e ripristinato lo stato originale del terreno.

Tuttavia, considerando che le strutture esistenti sono prefabbricate, è possibile smontarle e, eventualmente, rivenderle. Pertanto, il sottoscritto C.T.U. procederà a una valutazione dei componenti principali della tettoia, per poi sottrarre le spese necessarie al ripristino dello stato originario.

Essendo questa porzione di tettoia legata costruttivamente alla tettoia principale e non essendo utile valutarla indipendentemente, si procede alla valutazione della tettoia tutta, al punto successivo della perizia.

Sulla base della ricerca di mercato condotta, tenendo conto delle dimensioni e dell'età, è stata effettuata una valutazione dei quattro container presenti sul terreno, fissando il loro valore a 1.500,00 € ciascuno.

**VALORE CONTAINERS: 4 x 1.500,00 € = 6.000,00 €**

(diconsi euro seimila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.315,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.315,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.315,60**

BENI IN CITERNA LOCALITÀ PISTRINO

**TETTOIA**

DI CUI AL PUNTO B

**tettoia** a CITERNA Località Pistrino, della superficie commerciale di **296,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione una tettoia, sita in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO, si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m si entra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere (Via Gramsci) dove percorsi circa 200 m, sul lato sinistro della strada è posizionato l'accesso al terreno dove è stato realizzato l'annesso.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 23/05/2024, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 553 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 249 mq, rendita 54,01 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' S. ANTONIO, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Confini: Mazzoni Moreno (part. 609 e 610); Carlini Assunta (part. 552); Strada Provinciale

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile consiste in una tettoia realizzata con struttura portante di pilastri e travi metalliche, di dimensione complessiva di 15 ml x 16 ml = 240 mq. La copertura è in lamiera ondulata e pannelli prefabbricati. Il volume totale dell'annesso = 1560 mc

È presente, su tutta la superficie della particella, una pavimentazione in cemento levigato.

Appoggiata ai montanti della struttura verticale è presente una altra tettoia più bassa, realizzata con struttura portante di pilastri e travi metalliche, copertura è in lamiera ondulata e pannelli prefabbricati di 56 mq che incide sulla particella 552.

Entrambi i fabbricati sono privi di titolo edilizio.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia su particella 553	240,00	x	100 %	=	240,00
Tettoia su particella 552	56,00	x	100 %	=	56,00
<b>Totale:</b>	<b>296,00</b>				<b>296,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La tettoia è stata costruita senza il titolo edilizio necessario e, pertanto, dovrà essere ripristinato lo stato originale del terreno. La presenza di un fabbricato abusivo riduce significativamente il valore di mercato dell'immobile, in quanto comporta rischi legali, la necessità di demolizione e il ripristino delle condizioni precedenti all'abuso. Inoltre, non sarà possibile vendere o trasferire la proprietà senza prima risolvere la questione urbanistica.

Tuttavia, considerando che le strutture esistenti sono prefabbricate, è possibile smontarle e, eventualmente, rivenderle. Pertanto, il sottoscritto C.T.U. procederà a una valutazione dei componenti principali della tettoia, per poi sottrarre le spese necessarie al ripristino dello stato originario.

A seguito dei sopra citati criteri, valutando l'ubicazione dell'immobile situato nella zona industriale del comune di Citerna (Loc. Pistrino fraz. Quartiere) e considerando il costo dei componenti principali della tettoia si ottiene quanto segue:

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in pilastri e travi metalliche, la copertura è in lamiera ondulata e pannelli prefabbricati.

Elementi presi in considerazione per la valutazione:

- **Struttura in ferro:** Il costo dipende dal tipo di ferro (ad esempio, acciaio zincato o verniciato) e dalla complessità della progettazione. Costo medio: tra 50 e 100 €/m<sup>2</sup> per la struttura in acciaio.
- **Copertura in pannelli prefabbricati:** I pannelli prefabbricati possono essere in materiali come cemento, policarbonato o lamiera. La scelta del materiale influisce sul costo. Costo medio: tra 30 e 70 €/m<sup>2</sup> per pannelli prefabbricati.
- **Altezza e dimensioni:** Una tettoia alta circa 6.5 m potrebbe essere progettata per esigenze particolari, ma l'altezza influisce principalmente sui costi di progettazione e realizzazione della struttura portante, che richiede materiali e lavorazioni più specializzati.

Tenendo conto di questi elementi, si individua il costo dei materiali componenti la tettoia complessivamente in circa €. 170,00/mq

Valutando il prezzo a mq commerciale dei componenti della tettoia, stimato in circa €. 170,00 (centosettanta/00 euro) al mq e, rilevando una superficie commerciale di circa 296 mq (tettoia incidente sulla particella 553 + parte della tettoia incidente sulla particella 552 (v. doc allegato V.), si ottiene:

Superficie Commerciale 296 mq x 170,00 €/mq =  
50.320,00 €

VALORE COMPONENTI DELLA TETTOIA:

50.320,00 €

(diconsi cinquantamilatrecentoventi/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.320,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.320,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni. Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 3 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 6 del 30 gennaio 2020) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Citerna

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.435,00	0,00	17.315,60	17.315,60
B	tettoia	296,00	0,00	50.320,00	50.320,00
				<b>67.635,60 €</b>	<b>67.635,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 42.635,48**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.000,12**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.000,12**

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2020

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**B** terreno agricolo a CITERNA Località Pistrino 76, della superficie commerciale di **20.690,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è un terreno agricolo sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO ,si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m sientra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere ( Via Gramsci). Percorrendo altri 500 m, sul lato sinistro della strada si trova il terreno.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 523 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 20690, reddito agrario 85,48 €, reddito dominicale 117,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/02/2002 protocollo n. 614582 in atti dal 18/02/2002 (n. 581398.1/2002)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 504); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part.522) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 524)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>20.690,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.034,67</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.034,67</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/06/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 21/03/2013, con scadenza il 10/11/2033, registrato il 28/02/2014 a Città di Castello ai nn. serie 3 n.648 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2000 €.  
(v.doc allegato II.)

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione e/o comodato nei riguardi di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risultava inoltre un contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo, serie 3T n. 363, registrato telematicamente il 25/02/2020 in qualità di locatore (inizio locazione il 11/11/2019 e fine locazione il 10/11/2020, valore dichiarato € 3.000,00 – terreni foglio 11 particella 510, 522 e 523).

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal 10/11/1992 al 05/02/2021 (v. doc allegato III.)

1. ISCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 1062 Registro Generale 8121  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio 277/2016 del 15/01/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

2. TRASCRIZIONE del 03/03/2020 - Registro Particolare 3900 Registro Generale 5489  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 400 del 31/01/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 10/06/1997 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9937.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 10/06/1997 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9937.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di cessione diritti, con atto stipulato il 10/06/1967 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9940.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19292 del 11/10/2005

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(v.doc allegato IX.)

Il terreno distinto al catasto al foglio n.11 particella n. 523 ha la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE Piano Regolatore Generale.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA del P.R.G. VIGENTE.

Particella n.523 del foglio n. 11 destinata a Zona Omogenea "E" — Zona agricola

C) PRESCRIZIONI del P.R.G. VIGENTE. Zone Omogenee "E" —Zone agricole come previsto dall'art. 10 delle N.T.A. del PRG parte operativa.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CITERNA LOCALITÀ PISTRINO 76

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a CITERNA Località Pistrino 76, della superficie commerciale di **20.690,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è un terreno agricolo sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), raggiungibile, per chi viene da Perugia, tramite la E45/SS3BIS direzione Cesena. Percorsi circa 67 Km, all' uscita S.GIUSTINO ,si svolta a sinistra su SS73Bis. Percorsi circa 300 m sientra in nella SP100 dove percorsi circa 2 Km alla rotonda si prende la seconda uscita e si entra in via Roma. Percorsi circa 3 km si arriva in Vocabolo Quartiere ( Via Gramsci). Percorrendo altri 500 m, sul lato sinistro della strada si trova il terreno.

A seguito delle visure catastali effettuate all'Agenzia del Territorio in data 16/11/2020, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili così censiti al catasto del Comune di Citerna (PG):

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 523 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 20690, reddito agrario 85,48 €, reddito dominicale 117,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 18/02/2002 protocollo n. 614582 in atti dal 18/02/2002 (n. 581398.1/2002)  
Coerenze: Confini: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 504); \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part.522) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (part. 524)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo, ( Part.523) nel Comune di Citerna (PG) in localita Quartiere , della superficie di 02 Ha 06 ara 90 ca di terreno pianeggiante seminativo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	20.690,00	x	100 %	=	20.690,00
<b>Totale:</b>	<b>20.690,00</b>				<b>20.690,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 3 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 6 del 30 gennaio 2020) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA (v.doc allegato VI.), si ottiene: SEMINATIVO = 16.000,00,€/Ha

Part. 523 - 02 Ha 06 ara 90 ca di superficie di terreno agricolo seminativo

Pertanto avendo una consistenza di 2,0690 Ha , si ottiene un valore di 33.104,00 € ( 2,0690 Ha x 16.000,00 €/Ha)

**VALORE TERRENO : 33.104,00 €**

(diconsì euro trentatremilacentoquattro/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **33.104,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.104,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.034,67**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni. Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 3 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 6 del 30 gennaio 2020) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Citerna

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	terreno agricolo	20.690,00	0,00	33.104,00	11.034,67
				<b>33.104,00 €</b>	<b>11.034,67 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.034,67**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.034,67**

data 03/06/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Elisa Castro Baldo