



nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto con incarico di rispondere,  
con relazione scritta, al seguente quesito (all. n. 1):

*“Provveda il CTU:*

*1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendolo ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

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



dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione delle perizia senza ulteriore compenso;

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



*procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente*

*(iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli,*

*diffformità urbanistico-edilizie, diffformità catastali);*

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

*a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o  
manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora  
scadute;*

*c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli  
ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali spese in corso;*

*7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando*

*ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data,*

*notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche*

*sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore*

*precedente;*

*8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,*

*nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso*

*previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione*

*urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di*

*opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi*

*nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune*

*informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*

*9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di*



disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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



*dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc.);*

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

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

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



dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria:

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

16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con



*ricevuta di ritorno, previa comunicazione Al GE, della intenzione di  
procedere all'accesso forzoso;*

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

*18) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di  
impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo  
altresi alla notifica alle parti".*

\*\*\*\*\*

### OPERAZIONI DEL CONSULENTE

**In data 11.04.2025**

Lo scrivente comunicava accettazione dell'incarico (all. n. 2);

**In data 14.04.2025**

Lo scrivente comunicava al creditore procedente, agli esecutati, ai legali ed  
al Custode Giudiziario la data dell'inizio operazioni peritali per il giorno  
lunedì 5 maggio 2025 alle ore 14,30 sul luogo (all. n. 3);

**In data 05.05.2025**

lo scrivente, alla presenza dell'esecutato dava inizio alle operazioni peritali  
dando lettura del testo del quesito cui seguiva, sulla base di quanto emerso a  
seguito di esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione  
ed in particolare dell'atto di pignoramento e della documentazione catastale  
preventivamente acquisita, ad una prima ricognizione dei beni oggetto di



pignoramento siti in Perugia località Sant'Enea Vocabolo Colognola,  
eseguendo alcuni rilievi metrici di controllo e verifica con riprese  
fotografiche;

**In data successiva**

lo scrivente eseguiva ulteriori accessi sul luogo per rilievi di dettaglio,  
verifiche della conformità urbanistica dei beni ai progetti approvati oltre che  
per acquisire ulteriori notizie ed informazioni di dettaglio utili e necessarie  
per la valutazione dei beni;

**In date successive**

Lo scrivente completava le indagini presso l'ufficio urbanistico del Comune  
di Perugia acquisendo copia delle autorizzazioni urbanistiche rilasciate per  
la costruzione degli edifici e quindi presso la Conservatoria dei RR II per  
aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile;

\*\*

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e  
dei documenti in essi riportati;  
eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di  
mercato dei beni oggetto di pignoramento;  
eseguite visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR II con  
richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per  
aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni;  
elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dalla  
documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e quindi  
le varie richieste e solleciti effettuati presso gli Uffici Urbanistici, Tecnici e



SUAPE del comune di Perugia;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente

## CONSULENZA TECNICA

la quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei seguenti capitoli:

**1) PREMESSA**

**2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**

**4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI**

**5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

**6) CONCLUSIONI**

\*\* \* \* \* \* \*\*

## CAPITOLO N. 1

**PREMESSA**

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione degli Immobili di cui all'atto di pignoramento a firma del Legale Dott. Maurizio GRIFONI, avvocato in Terni via G. Petroni n. 15, del 15.01.2025 (all. n. 4) nella procedura esecutiva n. 28/2025 promossa da

➤ - - - - -

(già

a)

esecutati



➤ Sig. :

➤ Sig.

beni così descritti nell'atto di pignoramento

"... Ditta intestata:

1) . , nato a Perugia il 21 Settembre 1965, c.f.

proprietario per la quota di 1/2.

2) . , nato a Perugia il 29 Agosto 1960, c.f.

proprietario per la quota di 1/2.

*Descrizione dei beni:*

*Diritti di Piena Proprietà sui seguenti beni siti in Comune di Perugia,*

*Località Sant'Enea Vocabolo Colognola e precisamente:*

- *Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 394, particella*

*46, mq. 2500;*

- *Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 394, particella*

*71, mq. 1530;*

- *Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 394, particella*

*72, mq. 8620;*

- *Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 394, particella*

*73, mq. 2110*

- *Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 396, particella*

*69, mq. 7960;*

- *Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 396, particella*

*74, mq. 12320;*



- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 396, particella

75, mq. 11850;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 396, particella

76, mq. 14650;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 396, particella

78, mq. 7490;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 396, particella

232, mq. 5600;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 396, particella

235, mq. 1320;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 398, particella

38, mq. 17790;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 398, particella

39, mq. 25370;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 398, particella

40, mq. 8270;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 398, particella

41, mq. 9730;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 398, particella

43, mq. 6400;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 398, particella

50, mq. 4910;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 398, particella

51, mq. 20920;



- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 398, particella  
53, mq. 190;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 398, particella  
55, mq. 2110;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 398, particella  
1012, mq. 22901;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 398, particella  
81, mq. 10290;

- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 398, particella  
87, mq. 19900;

- Terreno distinto nel C. T. del detto Comune al Foglio 398, particella  
299, mq. 5900;

- Fabbricato per funzioni produttive distinto nel Catasto Fabbricati  
del detto Comune al Foglio 398, particella 1013, cat. D/10;

- Ente Urbano distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al  
Foglio 398, particella 1013, mq. 8899.

Ditta intestata:

1) \_\_\_\_\_ ), nato a Perugia il 21 Settembre 1965, c.f.  
\_\_\_\_\_, proprietario per l'intero.

Descrizione dei beni:

Diritti di Piena Proprietà sui seguenti beni siti in Comune di Perugia,  
Località Sant'Enea - Vocabolo Colognola e precisamente:

- Terreno distinto nel C. T. del detto Comune al Foglio 396, particella  
80, mq. 3570;



- Terreno distinto nel C.T. del detto Comune al Foglio 398, particella  
42, mq. 2900.

ooo

## CAPITOLO N. 2

### 2.1 DATI CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione, correttamente intestati nei registri immobiliari:

- 2.1.1 in capo agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno e quindi per  
la piena proprietà sono censiti in CF del comune di Perugia (all.  
n. 5 tratto di colore giallo, n. 6, n. 7) al:**

➤ **Foglio 398**

- **Part.lla 1013**, Strada Colognola - Migiana snc; P.T; z.c. 2°; cat.  
D/10; rendita catastale €. 11.414,00;

la corte ed i terreni agrari sono parimenti correttamente intestati:

- 2.1.2 in capo agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno e quindi per  
la piena proprietà sono censiti in CT del comune di Perugia al  
(all. n. 5 tratto di colore giallo, n. 8)**

➤ **Foglio n. 398**

- **Part.lla n. 1013**; ente urbano di ha. 0.88.99, senza reddito;
- **Part.lla n. 38**, porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 0.98.70; R.D. €. 117,24; R.A.  
€. 76,46; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.79.20; R.D. €. 55,22; R.A. €. 42,95;
- **Part.lla n. 39**, porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 2.09.79; R.D. €. 249,20; R.A.  
€. 162,52; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.43.91; R.D. €. 30,61; R.A. €. 23,81;



- <b>Part.IIIa n. 40</b> , porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 0.61.77; R.D. € 73,37; R.A. € 47,85; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.20.93; R.D. € 14,59; R.A. € 11,35;
- <b>Part.IIIa n. 41</b> , porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 0.89.66; R.D. € 106,50; R.A. € 69,46; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.07.64; R.D. € 5,33; R.A. € 4,14;
- <b>Part.IIIa n. 43</b> , semin. irr.; cl. 1°, ha. 0.64.00; R.D. € 76,02; R.A. € 49,58;
- <b>Part.IIIa n. 50</b> , seminativo; cl. 1°, ha. 0.49.10; R.D. € 34,23; R.A. € 26,63;
- <b>Part.IIIa n. 51</b> , porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 1.69.02; R.D. € 200,77; R.A. € 130,94; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.40.18; R.D. € 28,01; R.A. € 21,79;
- <b>Part.IIIa n. 53</b> , porz AA; seminativo; cl 2°; ha. 0.01.00; R.D. € 0,70; R.A. € 0,54; porz. AB; pascolo; cl. 1° ha. 0.00.90; R.D. € 0,07; R.A. € 0,06;
- <b>Part.IIIa n. 55</b> , incol. prod.; cl. U, ha. 0.21.10; R.D. € 0,11; R.A. € 0,11;
- <b>Part.IIIa n. 81</b> , seminativo; cl. 2°, ha. 1.02.90; R.D. € 71,74; R.A. € 55,80;
- <b>Part.IIIa n. 87</b> , semin. irr.; cl. 1°, ha. 1.99.00; R.D. € 267,21; R.A. € 154,16;
- <b>Part.IIIa n. 299</b> , seminativo; cl. 2°, ha. 0.59.00; R.D. € 41,14; R.A. € 31,99;
- <b>Part.IIIa n. 1012</b> , porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 2.11.83; R.D. € 251,62; R.A. 165,10; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.17.18; R.D. € 11,98; R.A. € 9,32;
ed al
➤ <b>Foglio n. 394</b>
- <b>Part.IIIa n. 46</b> , seminativo; cl. 1°, ha. 0.25.00; R.D. € 24,53; R.A. € 14,20;



	- Part.lla n. 71, seminativo; cl. 1°, ha. 0.15.30; R.D. €. 15,01; R.A. €. 8,69;	
	- Part.lla n. 72, semin. irr.; cl. 1°, ha. 0.86.20; R.D. €. 102,39; R.A. €. 66,78;	
	- Part.lla n. 73, seminativo; cl. 1°, ha. 0.21.10; R.D. €. 20,70; R.A. €. 11,99;	
	ed al	
	➤ Foglio n. 396	
	- Part.lla n. 69, porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 0.72.05; R.D. €. 85,58; R.A. €. 55,82; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.07.55; R.D. €. 5,26; R.A. €. 4,09;	
	- Part.lla n. 74, seminativo; cl. 2°, ha. 1.23.20; R.D. €. 85,90; R.A. €. 66,81;	
	- Part.lla n. 75, seminativo; cl. 2°, ha. 1.18.50; R.D. €. 82,62; R.A. €. 64,26;	
	- Part.lla n.76, seminativo; cl. 2°, ha. 1.46.50; R.D. €. 102,14; R.A. €. 79,44;	
	- Part.lla n. 78, seminativo; cl. 2°, ha. 0.74.90; R.D. €. 52,22; R.A. €. 40,62;	
	- Part.lla n. 232, seminativo; cl. 2°, ha. 0.56.00; R.D.€. 39,04; R.A. €. 30,37;	
	- Part.lla n. 235, seminativo; cl. 2°, ha. 0.13.20; R.D.€. 9,20; R.A. €. 7,16;	
	<b>per una superficie catastale complessiva, compresa la corte e l'area occupata dai sedimi, di ha. 23.95.30.</b>	
	ooo	
	<b>2.1.3 in capo al solo esecutato Sig. _____ er la quota</b>	
	<b>di piena proprietà censiti in CT del comune di Perugia al (all. n. 5 tratto di colore verde, n. 9)</b>	
	➤ Foglio n. 396	
	- Part.lla n. 80, semin. irr.; cl 1°; ha. 0.35.70; R.D. €. 42,41; R.A. €. 27,66;	
	➤ Foglio n. 398	
	- Part.lla n. 42, seminativo; cl. 2°, ha. 0.29.00; R.D. €. 20,22; R.A. €. 15,73;	



per ha. 0.64.70 e pertanto per una superficie catastale complessiva del terreno oggetto di valutazione di ha. 24.60.00.

ooo

Per quanto attiene alla regolarità catastale dall'esame della documentazione acquisita risulta:

- immobili correttamente intestati;
- planimetrie catastali depositate;
- stato dei luoghi non conforme alle planimetrie depositate per diversa superficie e/o destinazione e/o modifica degli spazi interni; da aggiornare a cura e spese dell'aggiudicatario.

## 2.2 DESCRIZIONE

Oggetto della presente esecuzione immobiliare, sulla base di quanto riportato nell'atto di pignoramento, è la valutazione di **terreni e capannoni zootecnici (allevamento suini) in Perugia, Località Sant'Enea, Vocabolo Colognola** di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ rappresentata dai seguenti immobili così classificati dall'azienda:

### A) PROPRIETA' SIG.RI

PER I DIRITTI INDIVISI DI 1/2 CIASCUNO

#### 1) ALLEVAMENTO ZOOTECNICO COSTITUITO DA:

- a. capannone n. 1 – allevamento suini
- b. capannone n. 2 – allevamento suini
- c. capannone n. 3 – allevamento suini
- d. capannone n. 4 – allevamento suini
- e. capannone n. 5 – allevamento suini



f. capannone n. 6 – magazzino/rimessa attrezzi

g. locale pesa-ufficio/di servizio

h. magazzino/ripostiglio

i. piazzali con pesa,

j. etc.

2) terreni agrari collinari parte irrigui

ooo

1) allevamento zootecnico

Complesso agro/zootecnico nella frazione di Sant'Enea in comune di Perugia in contesto prettamente agricolo in buona posizione distando circa km. 8/10,000 dall'uscita del raccordo autostradale a 4 corsie E 45 ORTE RAVENNA uscita di Montebello, circa km. 15,000 dall'uscita di Corciano del raccordo autostradale Perugia-Bettolle ed infine Km. 12/13,000 circa dal capoluogo di Perugia; accesso diretto dalla vicinale di Colognola a mezzo di ingresso privato con cancello in ferro che immette all'interno dei piazzali dell'allevamento (all. n. 10 e n. 11).

I cespiti oggetto di valutazione, seguendo l'ordine in precedenza esposto, presentano le seguenti caratteristiche:

**1) ALLEVAMENTO ZOOTECNICO**

a. capannone n. 1 – allevamento suini

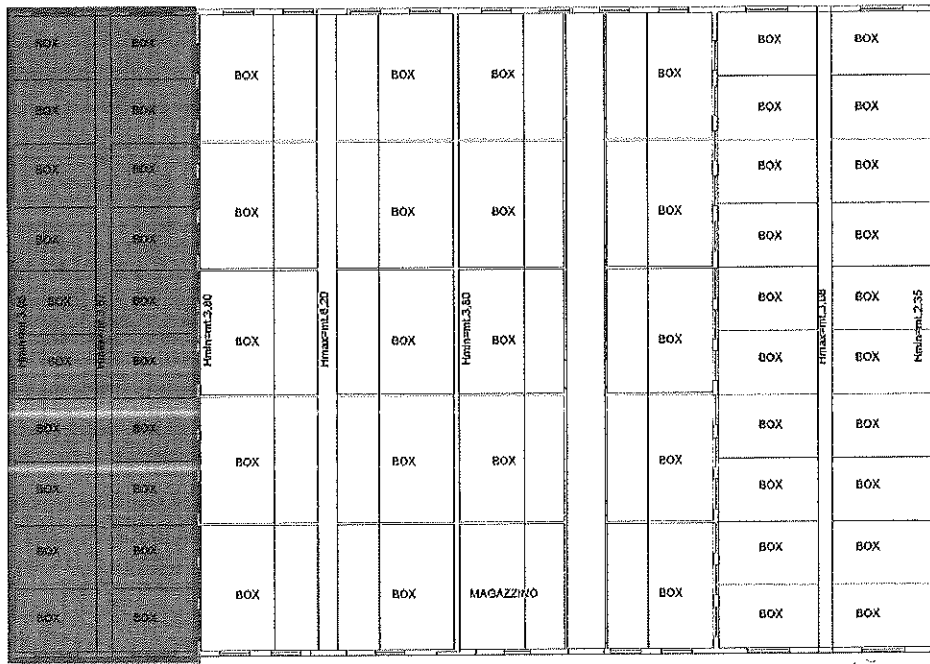
il primo, lato sud, di una "stringa" di 4 capannoni/allevamenti uniti a formare unico complesso immobiliare, attualmente adibito a "ristallo" di suini (allevamento per ingrasso da circa kg. 30 a kg. 150 ed oltre) realizzato con tecnologia e materiali degli anni '60/'70 con struttura in muratura di



blocchi, copertura con travetti in csa, tavelle e manto di fogli di lamiera

zincata coibentata; edificio delle seguenti caratteristiche:

- dimensioni di circa m. 30,00 x m. 9,00 per una superficie di circa mq. 270,00;
- numero medio di animali allevabili (in funzione del peso finale) di circa 250/300 capi;



- altezza interna da un minimo di circa m. 2,20/2,30 ad un massimo di m. 3,00 circa;
- corridoio centrale di ispezione con 2 file di box nei due lati;
- n. 22 box (n. 11 per lato) dimensioni di circa m. 4,50 x m. 2,70 realizzati con cancellate metalliche
- all'interno di ciascun box presente "trogolo" per alimentazione "a broda";



○ alimentazione a “broda” collegato all’impianto di confezionamento ed ai silos esterni;

○ pavimento interamente grigliato con sottostante fossa di accumulo con scarico per “tracimazione” per invio dei liquami, a mezzo condotta interrata, al laghetto aziendale di contenimento/stoccaggio;

○ finestratura continua (lato a valle) del tipo “a nastro” con infissi apribili;

○ impianto di ventilazione per ricambio aria;

○ impianto elettrico ed idrico;

l’allevamento, ad eccezione della copertura di recente sostituzione, risente dell’età risultando non più in linea con gli attuali standard costruttivi di allevamenti per suini oltre a presentare mediocre stato di conservazione necessitando di interventi di manutenzione ed aggiornamento sia alla struttura che agli impianti (non a norma) come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 1 alla n. 28).

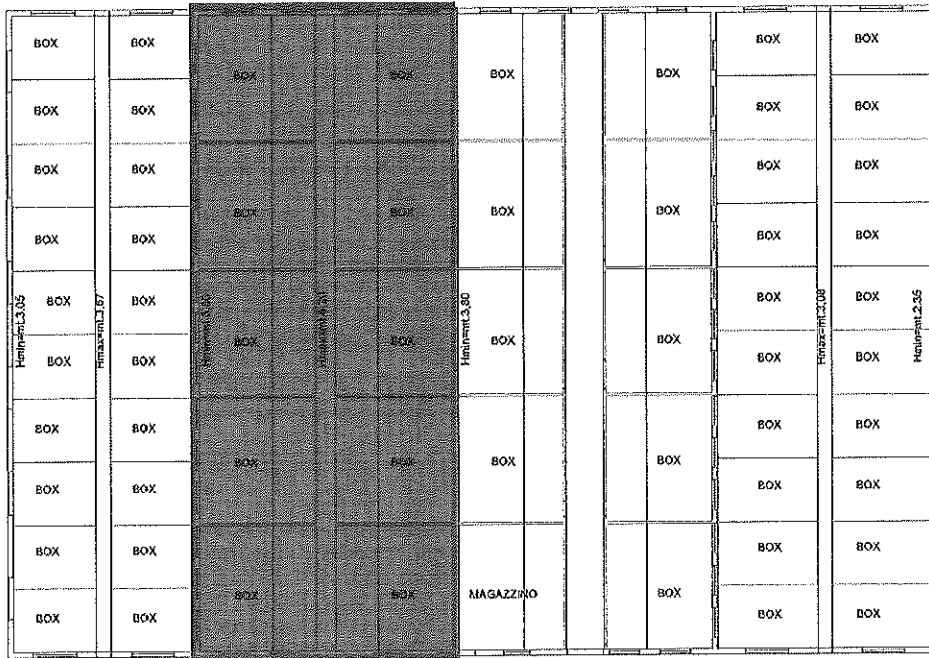
**b. capannone n. 2 – allevamento suini**

secondo capannone della stringa, a partire dal lato sud, unito ed aderente al precedente anch’esso attualmente adibito a “ristallo” (allevamento suini all’ingrasso da circa kg. 30 a kg. 150 ed oltre) coevo al precedente e quindi anch’esso realizzato con tecnologia e materiali degli anni’60/’70 con struttura in muratura di blocchi intonacata, copertura con travetti curvi in csa controventati, tavelle e manto di vecchi laterizi;



edificio delle seguenti caratteristiche:

- o dimensioni di circa m. 30,00 x m. 12,00 per circa mq. 360,00;



- o altezza interna da un minimo di circa m. 3,00 ad un massimo di m. 5,50 circa
- o corridoio centrale di ispezione con 2 file di box nei due lati;
- o n. 22 box (n. 11 per lato) dimensioni di circa m. 5,50 x m. 2,70 realizzati con cancellate metalliche;
- o numero medio di animali allevabili (in funzione del peso finale) di 350/400 capi;
- o all'interno di ciascun box presente "trogolo" per alimentazione "a broda";
- o alimentazione a "broda" collegato all'impianto di confezionamento ed ai silos esterno;
- o pavimento grigliato per una larghezza di m. 2,00 circa con



sottostante fossa di accumulo con scarico per "tracimazione" per  
invio dei liquami, a mezzo condotta interrata, al laghetto  
aziendale di contenimento/stoccaggio; getto di cls nella rimanente  
superficie del pavimento dei box;

o finestratura continua (lato a valle) del tipo "a nastro" con infissi  
apribili;

o impianto di ventilazione per ricambio aria;

o impianto elettrico ed idrico;

allevamento che risente, come il precedente, dell'età in quanto struttura non  
più in linea con gli attuali standard per allevamenti di suini oltre a presentare  
medio/mediocre stato di conservazione necessitando di interventi di  
manutenzione ed aggiornamento agli impianti (non a norma), come meglio  
ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica  
allegata (foto dalla n. 1 alla n. 28).

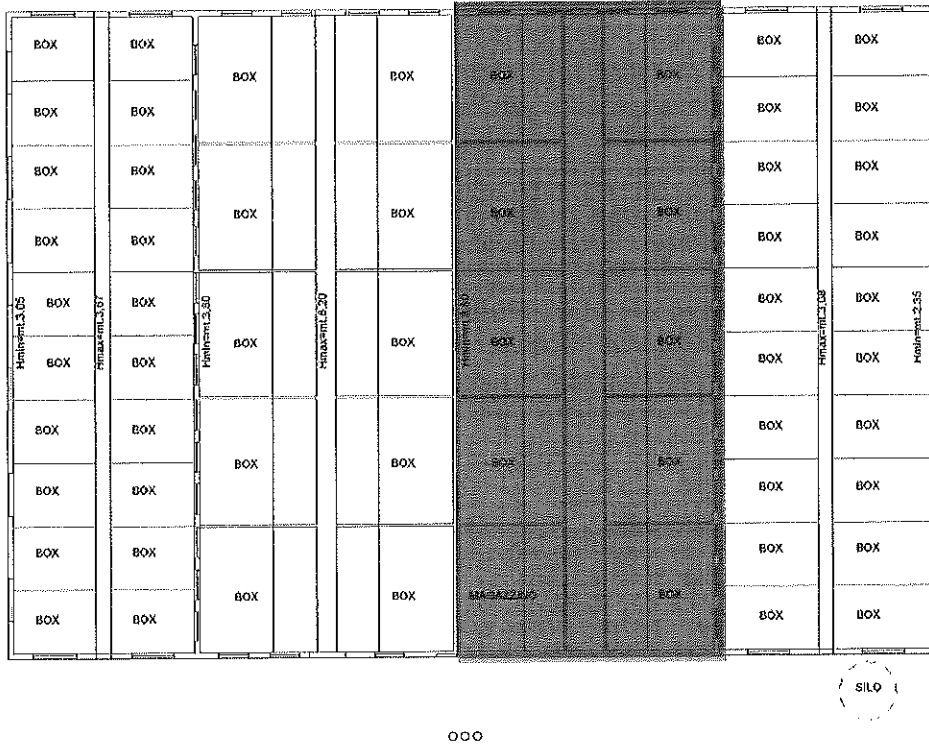
ooo

### **c. capannone n. 3 – allevamento suini**

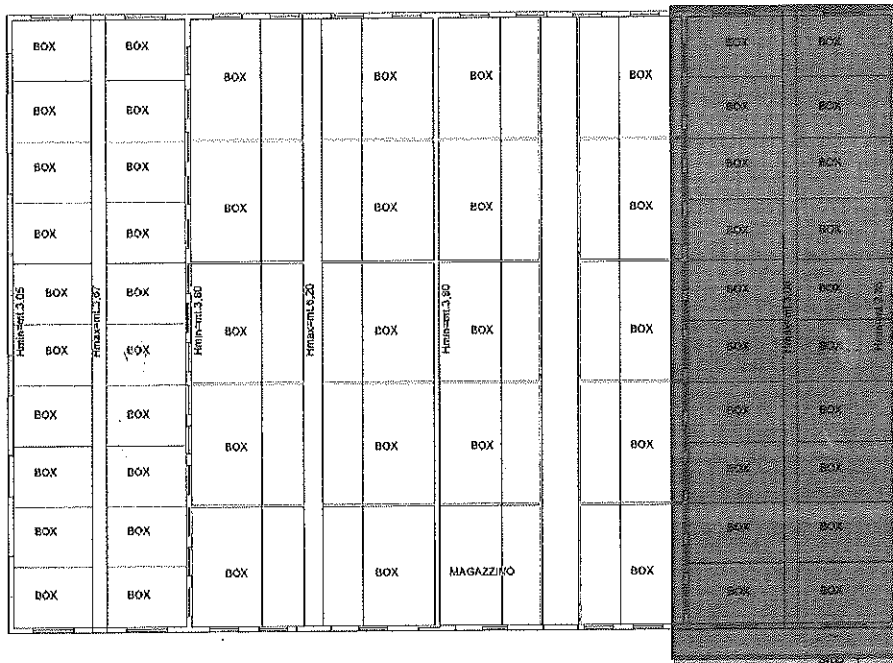
terzo capannone dell'allevamento, sempre a partire dal lato sud unito,  
aderente e delle stesse caratteristiche del precedente (per "ristallo" di suini  
all'ingrasso da circa kg. 30 a kg. 150 ed oltre), stesse caratteristiche  
costruttive, dimensioni e dotazione di impianti dell'impianto di cui al punto  
b) che precede, descrizione alla quale unicamente per sinteticità espositiva  
lo scrivente si riporta; fabbricato realizzato nello stesso, anch'esso non più  
in linea con gli attuali standard costruttivi di allevamenti per suini;  
medio/mediocre stato di conservazione necessitando, come i precedenti, di



interventi di manutenzione ed aggiornamento alle strutture ed agli impianti  
 (non a norma) (foto dalla n. 1 alla n. 28).



**d. capannone n. 4 – allevamento suini**



Firmato Da: PAGLICCI REATTELLI PIERO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4ccc7cd87ea4c977



quarto ed ultimo capannone della "stringa" lato nord, unito ed aderente al precedente, destinazione a "ristallo" (allevamento suini all'ingrasso da circa kg. 30 a kg. 150 ed oltre) coevo ai precedenti anni '60/'70 realizzato in muratura di blocchi, copertura con travetti in csa, tavelle e manto di fogli di lamiera zincata coibentata;

- o dimensioni di circa m. 30,00 x m. 10,00 per una superficie di circa mq. 300,00;
- o altezza interna ridotta da un minimo di circa m. 1,50/1,70 ad un massimo di circa m. 2,30/2,50
- o corridoio laterale di ispezione con 1 fila di box laterale;
- o n. 9 box dimensioni di circa m. 3,20 x m. 10,00 realizzati in muratura di tramezzi in laterizi a ridotta altezza;
- o numero medio di animali allevabili (in funzione del peso finale) di 250/300 capi;
- o all'interno di ciascun impianto alimentazione del tipo "mangia e bevi";
- o impianto automatico di alimentazione collegato a silos esterno;
- o pavimento con grigliato della larghezza di m. 2,00 con sottostante fossa di accumulo con scarico per "tracimazione" per invio dei liquami al laghetto aziendale di contenimento/stoccaggio a mezzo condotta interrata; massetto in cls nella rimanente superficie del pavimento;
- o finestratura continua del tipo "a nastro" con infissi apribili lato a monte;

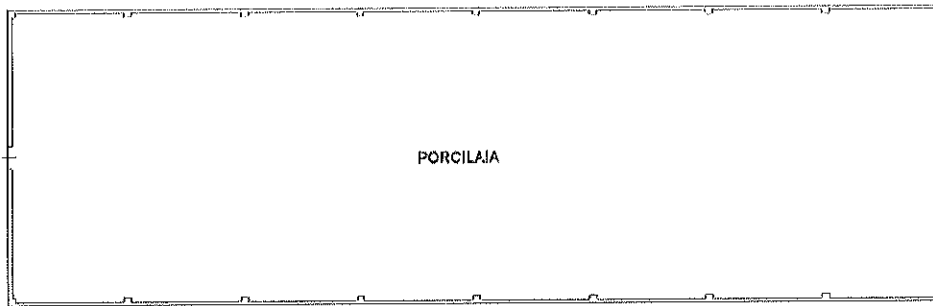


- impianto elettrico ed idrico;

l'allevamento presenta simili caratteristiche del precedente descritto al punto a) e quindi anch'esso non più in linea con gli attuali standard costruttivi per allevamenti per suini oltre a evidenziare, nel complesso, scadente stato di conservazione necessitando interventi di manutenzione ed aggiornamento ed adeguamento delle strutture ed, in particolare, agli impianti (non a norma), come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 1 alla n. 28).

ooo

**e. capannone n. 5 – allevamento suini**



quinto ed ultimo allevamento, di più recente edificazione rispetto ai precedenti (anni '80/'90), isolato, realizzato a monte ed a una distanza di alcune decine di metri dai precedenti, anch'esso con destinazione per "ristallo" suini (allevamento all'ingrasso da circa kg. 30 a kg. 150 ed oltre) presenta struttura di tipo prefabbricato con colonne e capriate in csa, tamponatura in blocchi, copertura con manto in fogli di lamiera zincata coibentata;

- dimensioni di circa m. 32,00 x m. 10,00 per una superficie di circa mq. 320,00;



- altezza interna da un minimo di circa m. 3,00 ad un massimo di circa m. 3,50;
- corridoio centrale di ispezione con 2 file di box nei due lati;
- n. 22 box (n. 11 per lato) dimensioni di circa m. 2,70 x m. 5,00 realizzati con cancellate metalliche;
- numero medio di animali allevabili (in funzione del peso finale) di 350/400 capi;
- all'interno di ciascun box presente "trogolo" per alimentazione "a broda";
- alimentazione a "broda" collegato all'impianto di confezionamento ed ai silos esterni;
- pavimento interamente grigliato con sottostante fossa di accumulo con scarico per "tracimazione" per invio dei liquami, a mezzo condotta interrata, al laghetto aziendale di contenimento/stoccaggio;
- finestratura continua (nei due lati) del tipo "a nastro" con infissi apribili meccanicamente;
- impianto di ventilazione per ricambio aria;
- impianto elettrico ed idrico;

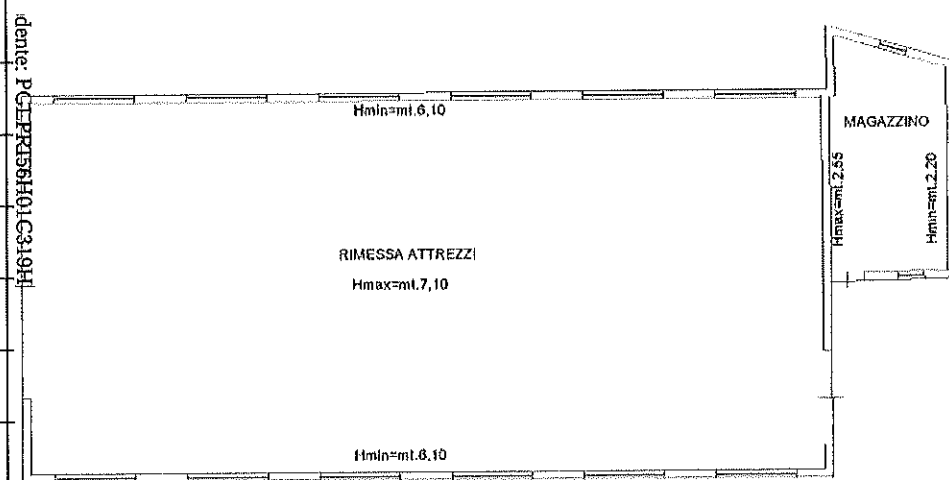
allevamento in migliore stato di conservazione (anche per essere stato realizzato in epoche più recenti) in medio/ordinario stato di conservazione in relazione alle caratteristiche costruttive, destinazione e lavoro svolto (allevamento suini) nel corso degli anni, come meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica allegata.



**f. capannone n. 6 – magazzino/rimessa attrezzi**

realizzato negli anni '90 nel lato sud del compendio zootecnico, a valle ed ad una distanza di alcune decine di metri dall'allevamento a) di cui alla descrizione che precede;

fabbricato realizzato con struttura in ferro (colonne e capriate di copertura), tamponature in blocchi di cemento non intonacati, copertura con manto di fogli di lamiera zincata;



- dimensioni di circa m. 30,00 x m. 14,00 per una superficie di circa mq. 420,00 oltre ad un aggetto nella testata lato nord (di ridotta altezza) ad uso magazzino di circa mq. 40,00;
- altezza interna da un minimo di circa m. 6,00 ad un massimo di circa m. 7,00
- internamente unico ambiente ad uso magazzino/rimessa attrezzi agricoli
- pavimento in terra battuta
- finestratura continua del tipo “alta ed a nastro” con infissi in metallo;

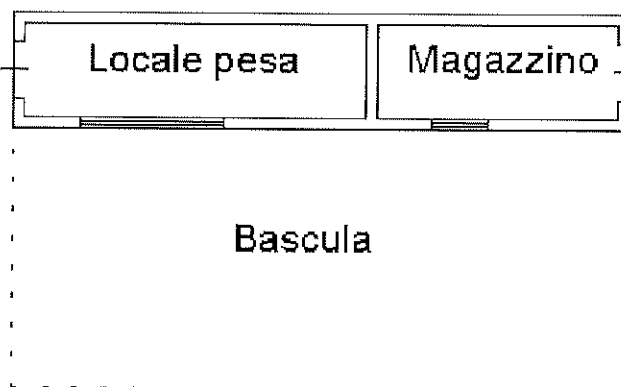


- non si rilevano impianti;
- ampi infissi carrabili nelle due testate anche a mezzi meccanici in ferro verniciato;

struttura funzionale ed in ordinario stato per l'attuale destinazione di rimessa mezzi agricoli/magazzino; medio stato di conservazione necessitando di alcuni interventi di manutenzione (foto dalla n. 1 alla n. 28).

ooo

**g. locale pesa-ufficio/di servizio**



modesta struttura -sulla sinistra dell'ingresso di fronte agli allevamenti b) e c) di cui alla trattazione che precede- forma rettangolare, elevantesi sul solo piano terra si compone di n. 2 ambienti:

- locale con presente l'impianto per la preparazione della "broda" di alimentazione degli animali;
- locale con presente la stazione di controllo della pesa interrata/piccolo ufficio a servizio dell'allevamento

per una superficie complessiva di circa mq. 32,00;

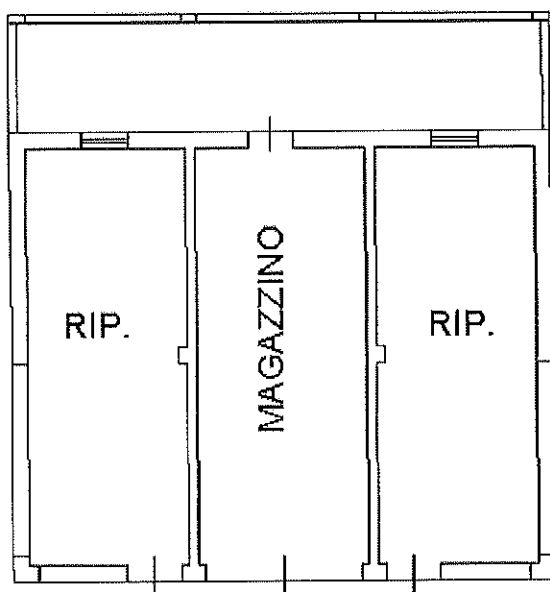
struttura in muratura tradizionale di blocchi intonacati internamente ed esternamente con vecchio tinteggio, vecchi infissi di porta e di finestra in



metallo con vetri semplici, presente vecchio impianto elettrico non a norma, impianto idrico, impianto di climatizzazione assente; il tutto in medio/mediocre stato di manutenzione e conservazione come meglio ed in dettaglio rilevabile nella documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 1 alla n. 28).

ooo

#### h. magazzino/ripostiglio



modesta struttura -sul retro del capannone n. 5- forma quadrangolare, elevantesi sul solo piano terra si compone di n. 3 modesti ambienti destinati a magazzino; dimensioni di circa m. 8,50 x 8,50 per una superficie complessiva di circa mq. 72,00; struttura in muratura tradizionale in blocchi intonacati internamente ed esternamente con vecchio tinteggio, vecchi infissi di porta e di finestra in metallo con vetri semplici, presente vecchio impianto elettrico non a norma/non funzionante; il tutto in medio/mediocre stato di manutenzione e



conservazione (foto dalla n. 1 alla n. 28).

ooo

### **i. piazzali con pesa, cabina elettrica**

fa parte dell'allevamento un ampio piazzale (parzialmente recintato lato strada vicinale) della superficie (stimata) compresa l'area dei sedimi di circa mq. 10.000, ingresso con cancello in ferro, fondo in massiciata naturale transitabile con mezzi in ogni stagione, alcune lampade per illuminazione notturna posizionate nelle pareti di testa dei vari allevamenti (impianti elettrici non a norma);

all'interno del piazzale è presente:

- o pesa interrata per il controllo del peso degli animali e delle merci in entrata ed in uscita di tipo meccanico, funzionante;
- o cabina elettrica ENEL, funzionante, a servizio esclusivo dell'allevamento;
- o modesta costruzione in muratura addossata alle testate lato sud dei capannoni b) e c) con presenti i locali per i dipendenti (spogliati e servizio igienico) in mediocre stato di manutenzione e conservazione;
- o alcuni silos per mangime con basamento in cls a terra;

condizioni, stato e caratteristiche del piazzale e dei manufatti in esso insistenti come meglio ed in dettaglio illustrate e rilevabili nella documentazione fotografica in allegato (foto dalla n. 1 alla n. 28).

ooo

## **2) TERRENO AGRARIO**



2.1 terreno in comproprietà per i diritti di 1/2 ciascuno e

(foto dalla n. 1 alla n. 28)

vasto appezzamento di terreno agrario limitrofo e confinante con l'allevamento descritto nel paragrafo che precede rappresentato da unico corpo della superficie catastale complessiva di circa ha. 23.95.30 accessibile a mezzo di viabilità aziendale con fondo in terra battuta, forma irregolare, giacitura di media collina, presenta modesta pendenza di facile meccanizzazione di tutte le operazioni colturali con i normali mezzi agricoli; terreno con presenza di suolo profondo di medio impasto tendente all'argilloso di buona fertilità con vocazione per colture cerealicole autunno vernine che per colture da rinnovo sarchiate anche irrigue per la rilevata presenza di laghetto e di impianto di irrigazione (nelle testate dei vari appezzamenti); all'interno dell'appezzamento si rileva:

- a) Laghetto collinare artificiale per lo stoccaggio liquami insistente sulla part.IIa n. 40 del fg. n. 398 con specchio d'acqua della superficie di circa mq. 1.000, fondo cementato, profondità massima (indicata dai proprietari - non verificabile) di circa m. 5/6 per volume di contenimento -stimato- di mc. 3.000/5.000.
- b) Laghetto collinare artificiale per irrigazione insistente sulle part.IIe n. 38/parte, n. 39/parte e n. 51/parte del fg. n. 398, specchio d'acqua della superficie di circa mq. 10.000, profondità massima (indicata dai proprietari - non verificabile) di circa m. 8/10 per volume di acqua disponibile -stimato- di circa mc. 30.000/35.000 attualmente utilizzato per le esigenze idriche dell'allevamento (presente elettropompa e

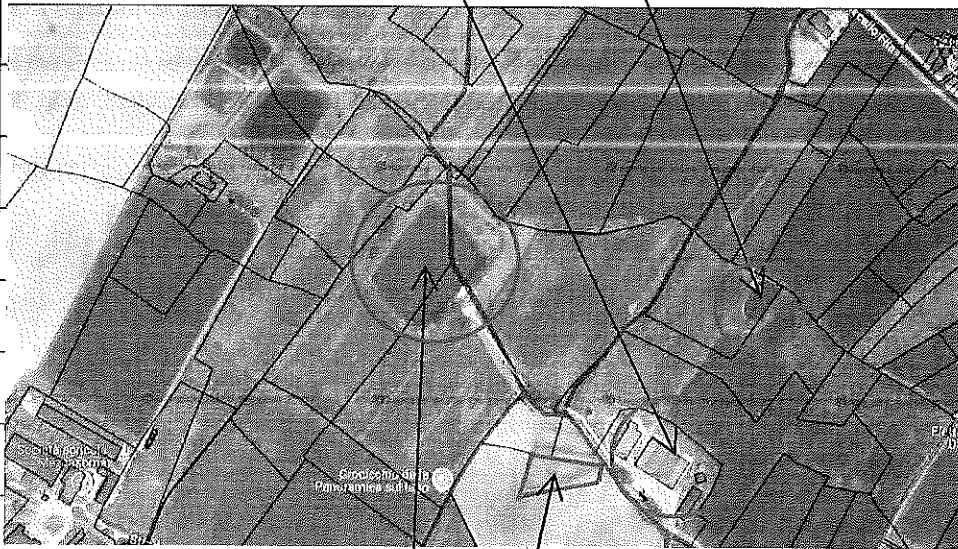


condotta interrata di collegamento con l'allevamento); laghetto realizzato per irrigazione dei terreni (impianto di irrigazione fermo da anni) completo di pre-lago per chiarificazione delle acque, recintato, presenti alcune strutture di tipo precario in quanto attualmente locato per pesca sportiva;

c) Impianto di irrigazione rappresentato da linee interrate (fisse) nelle testate dei vari appezzamenti di terreno con presenti idranti per collegamento ad ali mobili (tubazioni tradizionali) od impianti semoventi; impianto non più utilizzato da anni da ritenere presenti danni alla linea ed in particolare agli idranti;

*Centro Aziendale*

*Laghetto fg. n. 398 part. n. 40*



*Laghetto fg. n. 398 part. n. 38, n. 39, 51*

*Particella isolata fg. n. 398 part. n. 55*

d) Particella di terreno, isolata, nella collina sovrastante ed a breve distanza dall'allevamento censita in CT al fg. n. 398 part.lla n. 55 della modesta superficie di catastali mq. 2.110 forma quadrangolare irregolare, stesse caratteristiche agronomiche dei terreni di cui in

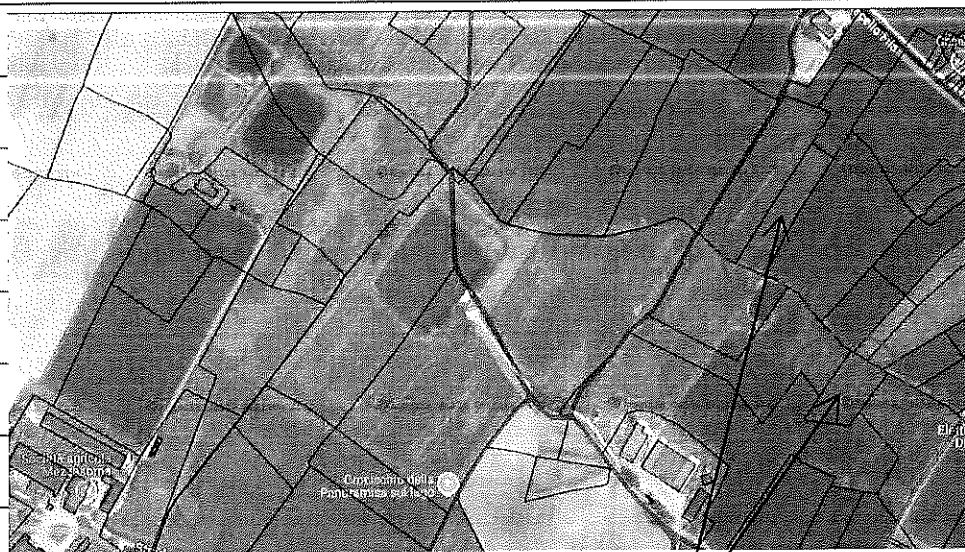


precedenza descrizione alla quale, per sinteticità espositiva, lo scrivente si riporta.

ooo

### 3) TERRENO PROPRIETÀ PER DIRITTI DI 1/1

N. 2 particelle di terreno censite in CT del comune di Perugia al foglio 398 part.lla n. 42 e al foglio 396 part.lla n. 80 (tinta verde allegato n. 5) di proprietà esclusiva del sig. [redacted] confinanti direttamente con il corpo principale a formare unico appezzamento, superficie catastale complessiva di ha. 0.64.70 di uguali caratteristiche agronomiche dei terreni di cui in precedenza, descrizione alla quale, per sinteticità espositiva, lo scrivente si riporta.



Particelle fg. n. 392 part. n. 42 e n. 80

ooo

### SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene alla situazione urbanistica a seguito delle indagini



esperite risulta quanto segue :

a) per gli allevamenti oggetto della presente valutazione risultano

rilasciate, da parte del Comune di Perugia, le seguenti

Autorizzazioni Urbanistiche:

- complesso zootecnico, ad eccezione dell'allevamento n. 5 e della

rimessa attrezzi, realizzato in data antecedente l'anno 1967;

- Concessione edilizia a Sanatoria n. 3348 del 13.07.1989 per "...

*nell'anno 1973 in assenza di licenza edilizia, realizzazione di n. 3*

*laghetti, in località S. Enea ...*" (all. n. 12)

- Concessione edilizia n. 3081 del 05.12.1990 per "... costruzione di

*un capannone per uso agricolo ed un manufatto per uso pesatura in*

*località S. Enea ...*" (all. n. 13)

- Concessione edilizia a Sanatoria n. 6022 del 19.10.1991 per "...

*maggior lunghezza capannone di ml. 1,985; modifica ai prospetti e alla*

*sagoma dell'edificio, cambio di destinazione d'uso da magazzino*

*deposito cereali aziendali a stalla suini, costruzione di silos per*

*mangime con basamento, realizzazione di una rampa di accesso,*

*aumento dell'altezza interna di una parte dell'edificio. Il tutto è stato*

*effettuato a Perugia S. Enea ...*" (all. n. 14)

- Concessione edilizia a Sanatoria n. 6049 del 21.10.1991 per "...

*ampliamento di un capannone per allevamento suini, modifiche del*

*tetto, realizzazione di silos per mangimi con basamento. Il tutto è stato*

*effettuato a Perugia S. Enea ...*" (all. n. 15)

- Concessione edilizia n. 2316 del 28.12.1998 per "... lavori di



ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lettera d) Legge 457/78 di

stalle all'interno di un'azienda agricola e zootecnica poste in Perugia

Loc. S.Enea ... " (all. n. 16)

Risulta rilasciato certificato di abitabilità/agibilità:

b) n. 40326 del 25.06.1993 (all. n. 17);

per quanto attiene alla regolarità urbanistica, sulla base dei risultati

dall'esame della documentazione ad oggi acquisita e dello stato dei luoghi,

risulta quanto segue:

➤ immobili autorizzati;

➤ immobili **non conformi ai progetti approvati per diverse dimensioni, per diversa partizione interna, diversa destinazione, etc. difformità delle quali si è tenuto conto al momento della valutazione; regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario.**

\*\*\*\*

### **PROVENIENZA**

I terreni agrari e l'allevamento risultano pervenuti agli attuali proprietari

per:

a) Denuncia di successione in morte del Sig. I n. 14

– volume 1043 del 22.08.2003 Voltura n. 273130.3/2003 – pratica n.

281939 in atti dal 18.09.2003 (all. n. 18);

b) Atto di "Divisione a stralcio" a rogito Notaio Vincenzo Lemmi del

03.11.2009 rep. n. 40.089 rac. N. 9.562 (all. n.19)

\*\*

### **STATO DELL'IMMOBILE - OCCUPAZIONE**



Dall'esame della documentazione acquisita nel corso delle indagini peritali risultano i seguenti contratti:

1) Contratto di affitto di fondo rustico del 11.11.2018 registrato presso all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14.11.2018 al n. 12390 (all. n. 20), con il quale i sig.ri affittavano alla

eguenti beni:

a) **terreno agrario di proprietà per i diritti di 1/2 ciascuno dei Sig.ri** di ha. 22.36.29

censito in CT del comune di Perugia al fg. n. 394 part.lla n. 46, n. 71, n. 72, n. 73 - fg. 396 part.lla n. 69, n. 74, n. 75, n. 76, n. 78, n. 232, n. 235; fg. n. 398 part.lla n. 38, n. 39, n. 40, n. 41, n. 43, n. 50, n. 51, n. 53, n. 55, n. 55, n. 81, n. 81, n. 87, n. 299, n. 1012

b) **terreno agrario di proprietà esclusiva del Sig.** di ha. 1.95.20 censito in CT del comune

di Marsciano al fg. n. 11 part.lla n. 861, n. 862, n. 863, n. 864, n. 865, n. 866, n. 867, n. 869, n. 870, n. 871, n. 872, n. 873, n. 874, n. 875, n. 876, n. 877, n. 878, n. 879, n. 882, n. 879, n. 882, n. 884, n. 980, n. 981, n. 982, n. 983, n. 984, n. 985

c) **terreno agrario di proprietà esclusiva del Sig.**

di ha. 0.64.70 censito in CT del comune di Perugia al fg. n. 398 part.lla n. 42 e fg. n. 396 part.lla n. 82



ai seguenti patti e condizioni:

- data inizio locazione 11.11.2018
- data fine locazione 10.11.2028
- canone annuo €. 500,00.

ooo

2) contratto di comodato a titolo gratuito per lo svolgimento di pesca sportiva del 19.02.2022 (all. n. 21), con il quale i sig.ri

risultano aver concesso in comodato al

il seguente bene:

- a. Lago artificiale di circa ha. 1.00.00 censito in CT del comune di Perugia al fg. n. 398 part.IIa n. 38, n. 39, n. 51;

ai seguenti patti e condizioni:

- data inizio locazione 19.02.2022
- data fine locazione 31.12.2032
- canone annuo €. 0,00.

ooo

3) Contratto di affitto di fondo rustico del 01.01.2023 registrato presso all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 14.02.2024 al n. 001655

- serie 3T (all. n. 22), i sig.ri risultano aver affittato alla soc.

ti beni:

- a) terreno agrario di ha. 2.88.01 censito in CT del comune di Perugia al fg. n. 398 part.IIa n. 299 e part.IIa n. 1012;
- b) l'intero complesso zootecnico (fabbricati rurali - allevamento



zootecnico descritto nella trattazione che precede) censito in CF

del comune di Perugia al fg. 398 part.IIa 1013;

ai seguenti patti e condizioni:

➤ data inizio locazione 01.01.2023

➤ data fine locazione 10.11.2028

➤ canone annuo €. 500,00.

ooo

### **SITUAZIONE CONDOMINIALE**

Non esiste condominio costituito.

\*\*\*

## **CAPITOLO N. 3**

### **PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI**

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici ritenendo utilizzare, come parametro tecnico di riferimento la superficie "commerciale" dei fabbricati espressa in metri quadrati (mq.) e per i terreni la superficie catastale espressa in ettari (ha.) in quanto parametro, a giudizio dello scrivente, che si ritiene essere il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

#### **a) Il criterio di stima**

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello



che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione già avvenuta risultando il giudizio di stima previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico;

le stime possono essere eseguite in base a vari "criteri di stima" ritenendo nel caso in esame essere più rispondente al quesito formulato quello del "**più probabile valore di mercato**" seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

#### **b) Procedimenti e metodi di stima**

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo adottare, in questo caso, procedimento di stima "**sintetico comparativo**" in quanto consente di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in occasioni di recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

Per l'applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria preliminare indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni simili a quelli da stimare ed in particolare:



- 1) scelta del parametro tecnico di riferimento ;
- 2) individuazione delle superfici dei fabbricati (espresse in metri-quadri);
- 3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni simili a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;
- 4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di stima;
- 5) definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.

Ciò è stato agevole per i beni oggetto di stima in quanto per fabbricati rurali (allevamenti zootecnici) e terreni agrari nella provincia di Perugia esiste mercato con presenza di scambi di beni simili e comunque paragonabili e confrontabili con quelli oggetto di stima e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del bene.

In particolare nella valutazione dei beni lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti ai fini della determinazione del valore di mercato del fabbricato, tra i quali:

**a) fattori positivi**

- buona posizione risultando il complesso agro/zootecnico a breve distanza di alcuni Km. dall'uscita di Corciano del raccordo autostradale Perugia-Bettolle, dall'uscita di Montebello della arteria E45 Orte-Ravenna, distando non più di 12/13 chilometri dalla città



di Perugia;

- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria;
- presenza di ampi piazzali comodamente transitabile con mezzi di trasporto pesanti in ogni stagione;
- presenza di pesa interrata per il controllo dei carichi in entrata/uscita;
- disponibilità di acqua per le esigenze dell'allevamento;
- presenza di invaso cementato (isolato - in aperta campagna) per stoccaggio dei liquami;
- presenza di laghetto per irrigazione dei terreni con relativo impianto fisso (nelle testate);
- etc.

di contro hanno influito negativamente nella valutazione del bene i seguenti:

**b) fattori negativi**

- zona con scarsa presenza di servizi;
- strutture zootecniche datate che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria ed ammodernamento agli impianti;
- impianti, datati, funzionanti da revisionare/mettere a norma;
- ridotte manutenzioni nel corso degli anni all'intera proprietà;
- impianto di irrigazione dei terreni da mantenere;
- difformità urbanistiche e catastali accertate con costi per regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario (avendone tenuto conto al momento della valutazione);
- momentanea indisponibilità dei beni per presenza di contratti di affitto/comodato;



- assenza di allaccio alla rete del metano;
- etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati in documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA oltre ad aver consultato il listino della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (listino immobili) ed infine quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori OMI) (all. n. 23; n. 24), valori tabellari che seppur di massima risultano fornire indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui



basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed in particolare nella determinazione del valore di stima del bene:

- nel valore degli allevamenti sono stati compresi tutti gli impianti fissi per destinazione (impianti di alimentazione compresi);
- nel valore di stima si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione delle strutture;
- nel valore di stima si è tenuto conto dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale (a carico aggiudicatario);
- si è ritenuto operare, per la rilevata presenza di eventuali danni/mancato funzionamento degli impianti (non rilevabili al momento del sopralluogo), per presenza di contratti di affitto e quindi per costi per regolarizzazione urbanistica e catastale, una riduzione del 10% del valore di stima;

risultando in ultimo possibile definire i seguenti valori di stima :

<b>VALUTAZIONE IMMOBILI ESCUZIONE IMMOBILIARE N. 28/2025</b>									
n. ord	destinazione	Dati catastali					Sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			
<b>ALLEVAMENTO</b> (Proprietà al 50%)									
1	Capannone 1 - allevamento suini	398	1013/parte	Str. Colognola - Migiana snc	T	D/10	270,00	€ 250,00	€ 67.500,00
2	Capannone 2 - allevamento suini	398	1013/parte	Str. Colognola - Migiana snc	T	D/10	360,00	€ 350,00	€ 126.000,00
3	Capannone 3 - allevamento suini	398	1013/parte	Str. Colognola - Migiana snc	T	D/10	360,00	€ 350,00	€ 126.000,00
4	Capannone 4 - allevamento suini	398	1013/parte	Str. Colognola - Migiana snc	T	D/10	300,00	€ 250,00	€ 75.000,00
5	Capannone 5 - allevamento suini	398	1013/parte	Str. Colognola - Migiana snc	T	D/10	320,00	€ 450,00	€ 144.000,00
6	Capannone 6 - rimessa attrezzi	398	1013	Str. Colognola - Migiana snc	T	D/10	420,00	€ 350,00	€ 147.000,00



7	Capannone 6 - magazzino prospetto nord	398	1013	Str. Colognola - Migiana snc	T	D/10	40,00	€ 250,00	€ 10.000,00
8	locale pesa/uffici/servizio	398	1013	Str. Colognola - Migiana snc	T	D/10	32,00	€ 250,00	€ 8.000,00
9	magazzino/ripostiglio	398	1013	Str. Colognola - Migiana snc	T	D/10	72,00	€ 250,00	€ 18.000,00
10	piazzali/corte (sup. catast. mq. 8.899) cabina elettrica/spogliatoi	398	1013	Str. Colognola - Migiana snc	T	D/10			€ 80.000,00
<b>VALORE ALLEVAMENTO (Proprietà al 50%)</b>									<b>€ 801.500,00</b>
<b>TERRENI AGRARI (Proprietà al 50%)</b>									
9	terreno	394	46			semin	2.500,00	€ 2,45	€ 6.125,00
10	terreno	394	71			semin	1.530,00	€ 2,45	€ 3.748,50
11	terreno	394	72			semin irrig	8.620,00	€ 2,45	€ 21.119,00
12	terreno	394	73			semin	2.110,00	€ 2,45	€ 5.169,50
13	terreno	396	69			semin	7.205,00	€ 2,45	€ 17.652,25
14	terreno	396	69			semin irrig	755,00	€ 2,45	€ 1.849,75
15	terreno	396	74			semin	12.320,00	€ 2,45	€ 30.184,00
16	terreno	396	75			semin	11.850,00	€ 2,45	€ 29.032,50
17	terreno	396	76			semin	14.650,00	€ 2,45	€ 35.892,50
18	terreno	396	78			semin	7.490,00	€ 2,45	€ 18.350,50
19	terreno	396	232			semin	5.600,00	€ 2,45	€ 13.720,00
20	terreno	396	235			semin	1.320,00	€ 2,45	€ 3.234,00
21	terreno	398	38			semin irrig	9.870,00	€ 2,45	€ 24.181,50
22	terreno	398	38			semin	7.920,00	€ 2,45	€ 19.404,00
23	terreno	398	39			semin irrig	20.979,00	€ 2,45	€ 51.398,55
24	terreno	398	39			semin	4.391,00	€ 2,45	€ 10.757,95
25	terreno	398	40			semin irrig	6.177,00	€ 2,45	€ 15.133,65
26	terreno	398	40			semin	2.093,00	€ 2,45	€ 5.127,85
27	terreno	398	41			semin irrig	8.966,00	€ 2,45	€ 21.966,70
28	terreno	398	41			semin	764,00	€ 2,45	€ 1.871,80



29	terreno	398	43		semin irrig	6.400,00	€	2,45	€	15.680,00
30	terreno	398	50		semin	4.910,00	€	2,45	€	12.029,50
31	terreno	398	51		semin irrig	16.902,00	€	2,45	€	41.409,90
32	terreno	398	51		semin	4.018,00	€	2,45	€	9.844,10
33	terreno	398	53		semin irrig	100,00	€	2,45	€	245,00
34	terreno	398	53		pascolo	90,00	€	2,45	€	220,50
35	terreno	398	55		incolto prod	2.110,00	€	2,45	€	5.169,50
36	terreno	398	81		semin	10.290,00	€	2,45	€	25.210,50
37	terreno	398	87		semin irrig	19.900,00	€	2,45	€	48.755,00
38	terreno	398	299		semin	5.900,00	€	2,45	€	14.455,00
39	terreno	398	1012		semin irrig	21.183,00	€	2,45	€	51.898,35
40	terreno	398	1012		semin	1.718,00	€	2,45	€	4.209,10
41	laghetto per irrigazione con laghetto di decantazione	398	38; 39; 51 (parte)			10000 ca.			€	80.000,00
42	laghetto per liquami	398	40/parte						€	40.000,00
<b>VALORE TERRENO (Proprietà al 50%)</b>									€	<b>685.045,95</b>
<b>TERRENI AGRARI (Piena proprietà)</b>										
41	terreno	396	80		semin irrig	3.570,00	€	2,40	€	8.568,00
42	terreno	396	42		semin	2.900,00	€	2,40	€	6.960,00
<b>VALORE TERRENI (Piena proprietà)</b>									€	<b>15.528,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>									€	<b>1.502.073,95</b>
Riduzione del 10% per presenza di eventuali danni/mancato funzionamento degli impianti (non rilevabili al momento del sopralluogo), per presenza di contratti di affitto e quindi per costi per regolarizzazione urbanistica e catastale									€	<b>150.207,40</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>									€	<b>1.351.866,56</b>

(in cifra tonda dicono euro unmiliontrecentocinquantaduemila/00)

per un più probabile valore di mercato del complesso immobiliare dei beni



in precedenza descritti, al netto della detrazione del 10% per quanto in precedenza indicato:

**a) complesso agro/zootecnico (terreni e fabbricati/allevamento suini)**

di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per i diritti

indivisi di 1/2 ciascuno (in cifra tonda)

Complezzo agro/zootecnico (Prop. al 50%)	)	€	1.486.545,95
--	---	---	--------------

Riduzione del 10% per presenza di eventuali danni/mancato funzionamento degli impianti (non rilevabili al momento del sopralluogo), per presenza di contratti di affitto e quindi per costi per regolarizzazione urbanistica e catastale	)	€	- 148.654,60
--	---	---	--------------

<b>VALORE COMPLESSIVO</b>		€	<b>1.338.000,00</b>
---------------------------	--	---	---------------------

(diconsi euro unmillionetrecentotrentotto/00).

\*\*

**b) terreni di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1**

(in cifra tonda)

Terreni (Piena proprietà)	)	€	15.528,00
---------------------------	---	---	-----------

Riduzione del 10% per presenza di eventuali danni/mancato funzionamento degli impianti (non rilevabili al momento del sopralluogo), per presenza di contratti di affitto e quindi per costi per regolarizzazione urbanistica e catastale	)	€	- 1552,80
--	---	---	-----------

<b>VALORE COMPLESSIVO</b>		€	<b>14.000,00</b>
---------------------------	--	---	------------------

(diconsi euro quattordicimila/00).

\*\*\*

## CAPITOLO N. 4

### *VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI*

A seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II di Perugia a nome degli esecutati, con repertori aggiornati alla data del 24.09.2025, risultano le iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli come meglio ed in dettaglio indicate nella visura ipotecaria che in originale si allegano:

➤ \_\_\_\_\_ (all. n. 25):



1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/01/1979 - Registro Particolare 192 Registro

Generale 228 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE

2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/09/1984 - Registro Particolare 13515

Registro Generale 18042 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio

41224/8956 del 24/08/1984 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO

ACQUIRENTE

3) ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/1987 - Registro Particolare 690 Registro

Generale 4039 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO SOGGETTO DEBITORE

4) ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/1990 - Registro Particolare 3273 Registro

Generale 20261 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO CONDIZIONATO SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2917 del 14/07/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22/01/1994 - Registro Particolare

1186 Registro Generale 1702 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio 82298

del 23/12/1993 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Immobili siti in CORCIANO (PG),

PERUGIA (PG)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1892 del 02/02/2011

6) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/1994 - Registro Particolare 12377 Registro

Generale 17936 Pubblico ufficiale CRISPOLTI ADRIANO Repertorio 29130 del

07/09/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA (PG)

SOGGETTO VENDITORE



*Documenti successivi correlati:*

1. *Trascrizione n. 12112 del 03/08/2000*

7) *TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/09/1994 - Registro Particolare 12378*

*Registro Generale 17937 Pubblico ufficiale CRISPOLTI ADRIANO Repertorio 29130*

*del 07/09/1994 ATTO TRA VIVI - RINUNZIA Immobili siti in PERUGIA (PG)*

8) *ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/1996 - Registro Particolare 167 Registro*

*Generale 1353 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio 90624 del*

*05/01/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI*

*MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in CORCIANO (PG), PERUGIA (PG)*

*SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA*

*Documenti successivi correlati:*

1. *Annotazione n. 1019 del 22/03/1996 (EROGAZIONE A SALDO)*

2. *Annotazione n. 2916 del 14/07/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

9) *ISCRIZIONE CONTRO del 24/04/1998 - Registro Particolare 1417 Registro*

*Generale 7731 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio 98271 del*

*17/04/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI*

*APERTURA DI CREDITO Immobili siti in CORCIANO (PG), PERUGIA (PG)*

*SOGGETTO DEBITORE*

*Documenti successivi correlati:*

1. *Annotazione n. 1903 del 15/05/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

10) *ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/1999 - Registro Particolare 1393 Registro*

*Generale 5734 Pubblico ufficiale CRISPOLTI ADRIANO Repertorio 39944 del*

*11/03/1999 PRIVILEGIO derivante da PRIVILEGIO AGRARIO CONVENZIONALE*

*SOGGETTO DEBITORE*



11) Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2000 - Registro Particolare

12112 Registro Generale 18073 Pubblico ufficiale CRISPOLTI ADRIANO Repertorio

29130 del 07/09/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in

CORCIANO (PG), PERUGIA (PG)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 12377 del 1994

12) ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2000 - Registro Particolare 5063 Registro

Generale 25006 Pubblico ufficiale CRISPOLTI ADRIANO Repertorio 43544 del

27/10/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

FINANZIAMENTO Immobili siti in CORCIANO (PG), PERUGIA (PG) SOGGETTO

TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2915 del 14/07/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13) TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/2001 - Registro Particolare 8950 Registro

Generale 13073 Pubblico ufficiale CRISPOLTI ADRIANO Repertorio 44451 del

14/05/2001 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO (QUANDO PREVISTO

DA LEGGI SPECIALI) Immobili siti in CORCIANO (PG), PERUGIA (PG)

14) TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2004 - Registro Particolare 16423

Registro Generale 26117 Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 8820/4589 del

07/07/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA (PG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

15) TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/01/2005 - Registro Particolare 1116 Registro

Generale 1825 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 14/1043 del

22/08/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA

SUCCESSIONE Immobili siti in PERUGIA (PG)



16) TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/02/2006 - Registro Particolare 2301 Registro

Generale 4008 Pubblico ufficiale CRISTIANO PAOLO Repertorio 5314/3 del

12/01/2006 ATTO TRA VIVI - RINUNZIA Immobili siti in CORCIANO (PG), PERUGIA

(PG)

17) TRASCRIZIONE CONTRO del 24/09/2007 - Registro Particolare 17442 Registro

Generale 31405 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio

0/215 del 24/07/2007 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Immobili

siti in CORCIANO (PG), MARSCIANO (PG), PERUGIA (PG)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1964 del 19/05/2009 (CANCELLAZIONE)

18) TRASCRIZIONE CONTRO del 19/12/2007 - Registro Particolare 23472 Registro

Generale 41832 Pubblico ufficiale GALLETTI MARCO Repertorio 23937/7301 del

17/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA (PG)

SOGGETTO VENDITORE

19) TRASCRIZIONE CONTRO del 26/02/2008 - Registro Particolare 3555 Registro

Generale 6283 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 38526/8423 del

07/02/2008 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in

CORCIANO (PG), PERUGIA (PG)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1893 del 02/02/2011

20) ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2008 - Registro Particolare 6537 Registro

Generale 29814 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 5131 del

03/10/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili

siti in PERUGIA (PG) SOGGETTO



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5599 del 10/12/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

21) ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2008 - Registro Particolare 6538 Registro Generale 29815 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 5131 del 03/10/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PERUGIA (PG) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5600 del 10/12/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

22) TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2009 - Registro Particolare 13719 Registro Generale 21718 Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO Repertorio 116778/18303 del 23/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CORCLIANO (PG), PERUGIA (PG) SOGGETTO VENDITORE

23) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/11/2009 - Registro Particolare 19386 Registro Generale 32021 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 40089/9562 del 03/11/2009 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO Immobili siti in MARSCIANO (PG), PERUGIA (PG)

24) TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/2010 - Registro Particolare 12360 Registro Generale 20231 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 40089/9562 del 03/11/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in MARSCIANO (PG), PERUGIA (PG)

25) ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2011 - Registro Particolare 282 Registro Generale 1893 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 40926/10191 del 20/01/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PERUGIA (PG) SOGGETTO DEBITORE



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1587 del 24/07/2014 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.

120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993)

26) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/02/2011 - Registro Particolare

1892 Registro Generale 2794 Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO Repertorio

117870/18995 del 26/01/2011 ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA Immobili siti

in CORCIANO (PG), PERUGIA (PG)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1186 del 1994

27) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2011 - Registro Particolare 1893 Registro

Generale 2795 Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO Repertorio 117870/18995 del

26/01/2011 ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA Immobili siti in CORCIANO

(PG), PERUGIA (PG)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3555 del 2008

28) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2012 - Registro Particolare 8384 Registro

Generale 11110 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 41777/10828 del

30/04/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA (PG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

29) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2012 - Registro Particolare 8385 Registro

Generale 11111 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 41777/10828 del

30/04/2012 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO

ONEROSO Immobili siti in PERUGIA (PG)

30) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2012 - Registro Particolare 8386 Registro

Generale 11112 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 41778/10829 del

30/04/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA (PG)



SOGGETTO ACQUIRENTE

31) ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2013 - Registro Particolare 2602 Registro

Generale 21192 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 42470/11384 del

05/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PERUGIA (PG) SOGGETTO

32) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2019 - Registro Particolare 13984 Registro

Generale 19775 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE DI APPELLO DI

PERUGIA Repertorio 2940 del 01/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PERUGIA (PG)

33) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2025 - Registro Particolare 4023 Registro

Generale 5503 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE DI APPELLO DI

PERUGIA Repertorio 323 del 11/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PERUGIA (PG)

ooo

➤ (all. n. 26):

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/1994 - Registro Particolare 1187 Registro

Generale 1703 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio 82314 del

23/12/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA (PG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/04/1994 - Registro Particolare 5839 Registro

Generale 852 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio 84558 del 21/04/1994

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA (PG) SOGGETTO

ACQUIRENTE

3) ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/1996 - Registro Particolare 167 Registro



Generale 1353 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio 90624 del
05/01/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in CORCIANO (PG), PERUGIA (PG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1019 del 22/03/1996 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 2916 del 14/07/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4) TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/1996 - Registro Particolare 1050 Registro
Generale 1354 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio 90624 del
05/01/1996 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'
Immobili siti in PERUGIA (PG)
5) ISCRIZIONE CONTRO del 24/04/1998 - Registro Particolare 1417 Registro
Generale 7731 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio 98271 del
17/04/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA DI CREDITO Immobili siti in CORCIANO (PG), PERUGIA (PG)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1903 del 15/05/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6) ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2000 - Registro Particolare 5063 Registro
Generale 25006 Pubblico ufficiale CRISPOLTI ADRIANO Repertorio 43544 del
27/10/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO Immobili siti in PERUGIA (PG) SOGGETTO TERZO DATORE
D'IPOTECA
Documenti successivi correlati:



I. Annotazione n. 2915 del 14/07/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7) TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/2001 - Registro Particolare 8950 Registro

Generale 13073 Pubblico ufficiale CRISPOLTI ADRIANO Repertorio 44451 del

14/05/2001 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO (QUANDO PREVISTO

DA LEGGI SPECIALI) Immobili siti in PERUGIA (PG)

8) TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/10/2001 - Registro Particolare 15709

Registro Generale 23151 Pubblico ufficiale CRISPOLTI ADRIANO Repertorio

44905/12009 del 27/09/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in

PERUGIA (PG) SOGGETTO ACQUIRENTE

9) TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/01/2005 - Registro Particolare 1116 Registro

Generale 1825 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 14/1043 del

22/08/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA

SUCCESSIONE Immobili siti in PERUGIA (PG)

10) TRASCRIZIONE CONTRO del 24/09/2007 - Registro Particolare 17442 Registro

Generale 31405 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio

0/215 del 24/07/2007 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Immobili

siti in CORCIANO (PG), MARSCIANO (PG), PERUGIA (PG)

Documenti successivi correlati:

I. Annotazione n. 1964 del 19/05/2009 (CANCELLAZIONE)

11) TRASCRIZIONE CONTRO del 26/02/2008 - Registro Particolare 3555 Registro

Generale 6283 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 38526/8423 del

07/02/2008 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in

CORCIANO (PG), PERUGIA (PG)

Documenti successivi correlati:



1. Trascrizione n. 1893 del 02/02/2011

12) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/11/2009 - Registro Particolare

19386 Registro Generale 32021 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio

40089/9562 del 03/11/2009 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO Immobili siti

in MARSCIANO (PG), PERUGIA (PG)

13) TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/2010 - Registro Particolare 12360

Registro Generale 20231 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio

40089/9562 del 03/11/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE

TACITA DI EREDITA' Immobili siti in MARSCIANO (PG), PERUGIA (PG)

14) ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2011 - Registro Particolare 282 Registro

Generale 1893 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 40926/10191 del

20/01/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO Immobili siti in PERUGIA (PG) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1587 del 24/07/2014 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.

120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993)

15) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2011 - Registro Particolare 1893 Registro

Generale 2795 Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO Repertorio 117870/18995 del

26/01/2011 ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA Immobili siti in PERUGIA (PG)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3555 del 2008

16) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2012 - Registro Particolare 8382 Registro

Generale 11108 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 41776/10827 del

30/04/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA (PG)

SOGGETTO ACQUIRENTE



17) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2012 - Registro Particolare 8383 Registro Generale 11109 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 41776/10827 del 30/04/2012 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PERUGIA (PG)
18) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2012 - Registro Particolare 8386 Registro Generale 11112 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 41778/10829 del 30/04/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA(PG) SOGGETTO ACQUIRENTE
19) ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2013 - Registro Particolare 2602 Registro Generale 21192 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 42470/11384 del 05/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PERUGIA (PG) SOGGETTO
20) TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/01/2016 - Registro Particolare 275 Registro Generale 425 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 43366/12095 del 31/12/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MARSCIANO (PG) SOGGETTO ACQUIRENTE
21) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2019 - Registro Particolare 13984 Registro Generale 19775 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE DI APPELLO DI PERUGIA Repertorio 2940 del 01/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PERUGIA (PG)
22) TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/2019 - Registro Particolare 20757 Registro Generale 29472 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 1224 del 05/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MARSCIANO (PG)



23) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2025 - Registro Particolare 4023 Registro

Generale 5503 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE DI APPELLO DI

PERUGIA Repertorio 323 del 11/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PERUGIA (PG)

\*\*\*

## CAPITOLO N. 5

### STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità del bene oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il migliore realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per le caratteristiche e condizioni del bene in precedenza riferite;

rilevato che trattasi di fatto di organica ed attrezzata azienda agro/zootecnica concepita, progettata e realizzata per propria specifica autonomia funzionale per esercitare l'attività zootecnica con presenti fabbricati per allevamento suini, laghetto per esigenze idriche dell'allevamento e laghetto per stoccaggio liquami e quindi terreni agrari essenziali ed indispensabili per pratica di fertirrigazione per distribuzione dei liquami (nei limiti e nel rispetto delle vigenti normative);

rilevato che eventuale frazionamento, oltre ad elevati costi per autorizzazioni e per conseguenti lavori ed interventi necessari per dotare l'attività zootecnica dei servizi essenziali andrebbe a determinare la formazione di beni sicuramente di minor valore ed appetibilità nel mercato;

lo scrivente ritiene, per maggiore realizzo unitamente a maggior facilità di collocazione, che il bene oggetto di pignoramento debbano essere proposto



in vendita in un lotto unico così concepito e formulato:

## **LOTTO UNICO**

**Diritti di proprietà per la quota di 1/1 (100%) su azienda**

**agro/zootecnica in Perugia frazione Sant'Enea Vocabolo Colognola**

**costituita da n. 5 capannoni per allevamento suini (con relative**

**attrezzature per "ristallo"), capannone per rimessa attrezzi/magazzini,**

**piazzali con pesa, locale pesa/ufficio, locale per il personale e modesto**

**locale ad uso magazzino/ripostiglio, strutture attualmente in esercizio,**

**medio/talvolta mediocre stato di manutenzione e conservazione; terreni**

**agrari di media collina, accorpati, della superficie complessiva di ha.**

**23.95.30 con presenti laghetto artificiale con fondo cementato per**

**stoccaggio liquami, laghetto collinare per irrigazione, impianto di**

**irrigazione fisso interrato nelle testate dei vari appezzamenti (non in uso da**

**anni); allevamento e ridotta superficie di terreno affittati con prima scadenza**

**nel novembre 2028, restante superficie di terreno affittato con un secondo**

**contratto con prima scadenza nel novembre 2028; laghetto per irrigazione**

**concesso in comodato per pesca sportiva con prima scadenza nel dicembre**

**2032; sono presenti modeste difformità catastali ed urbanistiche; complesso**

**correttamente intestato e censito in CF del comune di Perugia al Foglio 398**

**Part.IIa 1013, Strada Colognola - Migiana snc; P.T; z.c. 2°; cat. D/10;**

**rendita catastale €. 11.414,00; la corte ed i terreni agrari parimenti**

**correttamente intestati in CT del detto Comune al Foglio n. 398 Part.IIa n.**

**1013; ente urbano di ha. 0.88.99, senza reddito; Part.IIa n. 38, porz AA;**

**semin. irr.; cl 1°; ha. 0.98.70; R.D. €. 117,24; R.A. €. 76,46; porz. AB; seminativo;**



	cl. 2° ha. 0.79,20; R.D. €. 55,22; R.A. €. 42,95; <b>Part.lla n. 39</b> , porz AA; semin.	
	irr.; cl 1°; ha. 2.09,79; R.D. €. 249,20; R.A. €. 162,52; porz. AB; seminativo; cl. 2°	
	ha. 0.43.91; R.D. €. 30,61; R.A. €. 23,81; <b>Part.lla n. 40</b> , porz AA; semin. irr.; cl	
	1°; ha. 0.61.77; R.D. €. 73,37; R.A. €. 47,85; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha.	
	0.20.93; R.D. €. 14,59; R.A. €. 11,35; <b>Part.lla n. 41</b> , porz AA; semin. irr.; cl 1°;	
	ha. 0.89.66; R.D. €. 106,50; R.A. €. 69,46; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha.	
	0.07.64; R.D. €. 5,33; R.A. €. 4,14; <b>Part.lla n. 43</b> , semin. irr.; cl. 1°, ha. 0.64.00;	
	R.D. €. 76,02; R.A. €. 49,58; <b>Part.lla n. 50</b> , seminativo; cl. 1°, ha. 0.49.10; R.D.	
	€. 34,23; R.A. €. 26,63; <b>Part.lla n. 51</b> , porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha.1.69.02;	
	R.D. €. 200,77; R.A. 130,94; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.40.18; R.D. €. 28,01; R.A. €. 21,79; <b>Part.lla n. 53</b> , porz AA; seminativo; cl 2°; ha. 0.01.00; R.D.	
	€. 0,70; R.A. 0,54; porz. AB; pascolo; cl. 1° ha. 0.00.90; R.D. €. 0,07; R.A. €. 0,06;	
	<b>Part.lla n. 55</b> , incol. prod.; cl. U, ha. 0.21.10; R.D. €. 0,11; R.A. €. 0,11; <b>Part.lla</b>	
	<b>n. 81</b> , seminativo; cl. 2°, ha. 1.02.90; R.D. €. 71,74; R.A. €. 55,80; <b>Part.lla n. 87</b> ,	
	semin. irr.; cl. 1°, ha. 1.99.00; R.D. €. 267,21; R.A. €. 154,16; <b>Part.lla n. 299</b> ,	
	seminativo; cl. 2°, ha. 0.59.00; R.D. €. 41,14; R.A. €. 31,99; <b>Part.lla n. 1012</b> ,	
	porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 2.11.83; R.D. €. 251,62; R.A. 165,10; porz. AB;	
	seminativo; cl. 2° ha. 0.17.18; R.D. €. 11,98; R.A. €. 9,32; ed al <b>Foglio n. 394</b>	
	<b>Part.lla n. 46</b> , seminativo; cl.1°, ha. 0.25.00; R.D. €. 24,53; R.A. €. 14,20;	
	<b>Part.lla n. 71</b> , seminativo; cl. 1°, ha. 0.15.30; R.D. €. 15,01; R.A. €. 8,69;	
	<b>Part.lla n. 72</b> , semin. irr.; cl. 1°, ha. 0.86.20; R.D. €. 102,39; R.A. €. 66,78;	
	<b>Part.lla n. 73</b> , seminativo; cl. 1°, ha. 0.21.10; R.D. €. 20,70; R.A. €. 11,99; ed al	
	<b>Foglio n. 396 Part.lla n. 69</b> , porz AA; semin. irr.; cl 1°; ha. 0.72.05; R.D. €. 85,58; R.A. €. 55,82; porz. AB; seminativo; cl. 2° ha. 0.07.55; R.D. €. 5,26; R.A. €.	



4,09; **Part.lla n. 74**, seminativo; cl. 2°, ha. 1.23.20; R.D. €. 85,90; R.A. €. 66,81;

**Part.lla n. 75**, seminativo; cl. 2°, ha. 1.18.50; R.D. €. 82,62; R.A. €. 64,26;

**Part.lla n.76**, seminativo; cl. 2°, ha. 1.46.50; R.D. €. 102,14; R.A. €. 79,44;

**Part.lla n. 78**, seminativo; cl. 2°, ha. 0.74.90; R.D. €. 52,22; R.A. €. 40,62;

**Part.lla n. 232**, seminativo; cl. 2°, ha. 0.56.00; R.D.€. 39,04; R.A. €. 30,37;

**Part.lla n. 235**, seminativo; cl. 2°, ha. 0.13.20; R.D.€. 9,20; R.A. €. 7,16;

**superficie catastale totale (compresa la corte e l'area occupata dai  
sedimi) ha. 23.95.30**

**Diritti di proprietà per la quota di 1/1 (100%) su n. 2 particelle di  
terreno censite in CT del comune di Perugia al Foglio n. 396 Part.lla n. 80,  
semin. irr.; cl 1°; ha. 0.35.70; R.D. €. 42,41; R.A. €. 27,66; Foglio n. 398  
Part.lla n. 42, seminativo; cl. 2°, ha. 0.29.00; R.D. €. 20,22; R.A. €. 15,73; della  
superficie catastale di ha. 0.64.70.**

Il tutto a confine con strada Vicinale di Calabria, strada Vicinale di Sterpeto,  
fossi, s.s.a.

**valore del lotto per i diritti di piena proprietà € 1.352.000.000,00**

\*\*

## **CAPITOLO N. 6**

### **CONCLUSIONI**

In risposta al quesito ricevuto lo scrivente, per tutto quanto esposto nella  
trattazione che precede, sinteticamente ritiene riferire che :

**a) forma oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 28/2025**

**la valutazione dei diritti di proprietà per la quota di 1/1 (100%)**

**di azienda agro/zootecnica in Perugia Frazione Sant'Enea**



vocabolo Colognola costituita da n. 5 capannoni per allevamento

suini (attrezzati per "ristallo"), capannone per rimessa

attrezzi/magazzino e locali accessori; esteso appezzamento di

terreno agrario collinare con presente laghetto per stoccaggio

liquami e laghetto per irrigazione con impianto fisso di

irrigazione (linee interrato nelle testate dei vari appezzamenti

non più in uso da anni); azienda agro/zootecnica affittata con

scadenza del contratto nel novembre 2028; laghetto per

irrigazione concesso in comodato ad associazione sportiva con

contratto con scadenza nel dicembre 2032);

b) applicando metodo di stima sintetico comparativo per confronto

diretto sulla base dei correnti valori di mercato di beni similari

per consistenza, destinazione, ubicazione, qualità, estensione,

stato di manutenzione e conservazione, caratteristiche anche

costruttive, presenza e qualità degli impianti, etc. come

accertate nel corso dei sopralluoghi alle consistenze verificate

sulla base della documentazione catastale con successivi riscontri

metrici a campione sul luogo, è stato attribuito (tenuto conto

delle difformità urbanistiche e catastali e della presenza di

contratti di affitto e comodato operando una detrazione del 10%

al valore di stima) il più probabile attuale valore di mercato di

**€ 1.352.000,00**

c) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed

argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la



formazione di LOTTO UNICO, autonomo ed indipendente come  
meglio in precedenza formulato;

d) per quanto concerne la situazione, verifica dei carichi pendenti,  
situazione catastale, condominiale e tutte le altre notizie ed  
informazioni lo scrivente si riporta integralmente a quanto  
riferito nella relazione che precede.

\*\*

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 24 settembre 2025.

Il Tecnico Stimatore

*Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli*

Allegati : documentazione fotografica da n. 1 a n. 28

documentazione allegata da n. 1 a n. 26



