

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. R.G. 139 / 2025

Giudice Dott.ssa GIULIA BUSTI
(ex ruolo Dott.ssa SARA FIORONI)

Creditore

[OMISSIS]

Debitore

[OMISSIS]

PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI PIGNORATI

RELAZIONE

Perugia, 09 aprile 2026

Il CTU Dr. Agr. Paolo Carucci

INCARICO	4
REGOLARITA' DEL PROCESSO ESECUTIVO	4
ELENCO DELLE PARTI	4
OPERAZIONI PERITALI	4
INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	6
PUBBLICO REGISTRO IMMOBILIARE – TITOLO DI PROPRIETÀ – STATO DI POSSESSO	6
DOCUMENTAZIONE IN ATTI	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	7
<i>Beni pignorati censiti al Catasto Fabbricati, foglio 114 di Città della Pieve</i>	8
<i>Beni pignorati censiti al Catasto Terreni, foglio 114 di Città della Pieve</i>	8
CONFINI.....	9
SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	9
TIPOLOGIA.....	9
UBICAZIONE, CONTESTO, SERVIZI OFFERTI	9
ACCESSI	10
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	10
NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	10
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	10
<i>Aspetti urbanistici</i>	10
<i>Regolarizzazione all'uso della strada preesistente di accesso ai beni pignorati</i>	10
<i>Regolarizzazione amministrativa della piscina, opera pertinenziale F2</i>	11
<i>Regolarizzazione amministrativa del maneggio F7</i>	11
<i>Rimozione del fienile tunnel F8</i>	11
<i>Regolarizzazione amministrativa del cancello F9</i>	11
ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
CONTROVERSIE, CONTRATTI DI AFFITTO.....	11
STRADA DI ACCESSO AI BENI PIGNORATI	11
PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	12
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	13
ASPETTI URBANISTICI.....	13
AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE.....	13
<i>F1: Casale con due appartamenti a destinazione residenziale/agriturismo</i>	13
<i>F2: Piscina natatoria</i>	13
<i>F3: Cisterna riserva idrica, ripostiglio, locale tecnico per piscina</i>	13
<i>F4, F5, F6: Annesso agricolo adibito a stalla per equini e rimessa attrezzi</i>	14
<i>F7: Maneggio</i>	14
<i>F8: Fienile</i>	14
<i>F9: Cannello di ingresso</i>	15
FORMAZIONE DEI LOTTI	15
DESCRIZIONE ANALITICA: TERRENI	16
NUCLEO PRINCIPALE CF1	16
NUCLEO SECONDARIO CF2.....	17
DESCRIZIONE ANALITICA: A1 – CASALE CON DUE APPARTAMENTI	17
<i>Appartamento al piano terra PT</i>	17
<i>Appartamento al piano superiore P1</i>	18
DESCRIZIONE ANALITICA: F2 – PISCINA NATATORIA	18
DESCRIZIONE ANALITICA: F3 – CISTERNA, RIPOSTIGLIO, LOC. TECNICO	18
DESCRIZIONE ANALITICA: F4, F5, F6 – ANNESSO AGRICOLO	19

DESCRIZIONE ANALITICA: F7 – MANEGGIO	19
DESCRIZIONE ANALITICA: F8 – FIENILE TUNNEL.....	19
DESCRIZIONE ANALITICA: F9 – CANCELLO DI INGRESSO	19
CRITERI DI STIMA.....	20
VALORE DI MERCATO DEI BENI – LOTTO UNICO	21
VALORE DI MERCATO DEL CASALE ADIBITO AD AGRITURISMO, PISCINA E OPERE ACCESSORIE	21
VALORE DI MERCATO DELL’ANNESSO AGRICOLO, DEL MANEGGIO E DELLE CORTI PERTINENENZIALI	21
VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI E FORESTALI	22
VALORE TOTALE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO	22
ELENCO ALLEGATI, PRODOTTI SEPARATAMENTE	23

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

INCARICO

In data 17/09/2025 Il GE Dott.ssa Sara Fioroni nominava il sottoscritto – Paolo Carucci, Agronomo, iscritto al n.459 dell’Albo dei Dottori Agronomi Forestali della Provincia di Perugia, iscritto al n. 729/1988 nell’elenco dei CTU presso il Tribunale di Perugia, con studio in Perugia in Via Cacciatori delle Alpi n.11 – quale CTU per l’incarico di Perizia Immobiliare nella procedura RGE n. 139/2025, rito Espropriazione Immobiliare (Cartabia). Nella medesima data il sottoscritto comunicava, con le dovute formalità, l’accettazione dell’incarico per la nomina ricevuta.

REGOLARITA' DEL PROCESSO ESECUTIVO

Il titolo esecutivo ed il precetto risultati depositati nei termini. L’Atto di Pignoramento risulta notificato il 07/07/2025 e ritirato presso l’Unep il 16/07/2025. L’Iscrizione a ruolo risulta depositata il 21/07/2025, l’Istanza di Vendita e la relativa documentazione il 25/08/2025.

ELENCO DELLE PARTI

- Creditore: [OMISSIS]
- Parte Debitrice: [OMISSIS]

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, nell’espletamento dell’incarico affidato, ha proceduto alle seguenti attività preliminari e di indagine:

- Verifica entro i termini prescritti della completezza della documentazione riportata nel fascicolo Siecic (allegato 1), nel quale alla data del 19/09/2025 risultava, tra l’altro, quanto segue:
 - 17/09/2025: FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 12/05/2026 ALLE ORE 12:30 IN DATA 17/09/2025. Registrato 17/09/2025;
 - 25/08/2025: DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA (PER BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.) (PIGN. 15347/2025 DEL 22/07/2025) IN DATA 25/08/2025. Registrato 01/09/2025;
 - 25/08/2025 DEPOSITATA DA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA (PER BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.) ISTANZA DI VENDITA IN DATA 25/08/2025, CONTRIBUTO UNIFICATO: Euro 278 01/09/2025. Registrato 01/09/2025;
 - 25/08/2025 DEPOSITATA DA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA (PER BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.) DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile IN DATA 25/08/2025. Registrato 01/09/2025;
 - 21/07/2025 ISCRITTO A RUOLO IL 21/07/2025 22/07/2025. Registrato 22/07/2025
 - 21/07/2025 INSERITA ANNOTAZIONE 22/07/2025. Registrato 22/07/2025;
 - 21/07/2025 EMESSE ATTO DI AVV. FENAROLI PER CREDITORE PROCEDENTE - ISCRIZIONE A RUOLO - CONTRIBUTO UNIFICATO E MARCA DA BOLLO VERSATI 22/07/2025. Registrato 22/07/2025;
 - 21/07/2025 DEPOSITATO TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO DA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA (PER BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.) IN DATA 21/07/2025 22/07/2025. Registrato 22/07/2025;
- Accessi e Rilievi: Effettuazione di sopralluoghi presso i beni in oggetto con misurazioni dirette e documentazione fotografica integrale degli interni e degli esterni;
- Accertamenti Documentali: Reperimento e analisi della documentazione catastale e ipotecaria aggiornata; verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- Verifiche Urbanistiche: Riscontro dei titoli abilitativi e controllo della conformità tra la situazione di fatto e la documentazione ipocatastale e urbanistica reperita;
- Oneri e Contenziosi: Ricerca di eventuali pendenze giudiziarie, debiti condominiali (ordinari e straordinari deliberati) e valutazione dei costi necessari per eventuali adeguamenti amministrativi;

- Analisi di Mercato: Indagini conoscitive presso uffici dell’Agenzia delle Entrate, uffici comunali, studi notarili e agenzie immobiliari della zona per determinare l’andamento del mercato locale per tipologie edilizie similari.
In particolare si evidenziano i seguenti passaggi salienti in ordine cronologico:
- Inviata comunicazioni dell’inizio delle operazioni peritali da effettuarsi il 13/10/2025 presso gli immobili pignorati:
 - il **26/09/2025** al Custode Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia (IVG) con;
 - il **01/10/2025** alla società debitrice con Pec e con raccomandata1 a.r., non ritirata restituita al mittente;
 - il **01/10/2025** al legale rappresentante della società debitrice con raccomandata1 a.r., recapitata al destinatario il 03/10/2026;
- in data **29/09/2025** ricevuta Relazione Informativa da parte del Custode IVG (allegato 2);
- In data **01/10/2025**, lo scrivente ha inoltrato formale istanza al Comune di Città della Pieve per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), acquisito in prima istanza il 17/10/2025. A completamento della verifica del compendio, sono state successivamente acquisite due integrazioni: la prima in data 07/11/2025 relativa alla p.lla 138 e la seconda in data 19/12/2025 per la p.lla 151, quest’ultima resa necessaria a seguito della regolarizzazione del pignoramento effettuata dalla Parte Procedente con la procedura RGN 213/2025 riunita alla 139/2025;
- Il **02/10/2025** inoltrata richiesta copie atti compravendita presso studio notarile, acquisiti il 09/10/2025;
- Il **02/10/2025**, e successivamente, effettuate ispezioni e reperita documentazione catastale aggiornata presso Agenzia delle Entrate;
- Il **02/10/2025**, a seguito delle verifiche ipocatastali incrociate con l’esame della documentazione notarile ex art. 567 c.p.c., lo scrivente CTU ha rilevato e prontamente comunicato alla Parte Procedente la mancata inclusione della p.lla 151 nell’atto di pignoramento relativo alla procedura RGE 139/2025, evidenziando che tale particella, originata dal frazionamento della p.lla 130 (originariamente gravata da ipoteca e riportata nella certificazione notarile ventennale), risultava omessa nel ricorso per pignoramento nonostante costituisse parte integrante del compendio immobiliare in esame. Tale segnalazione è stata finalizzata a consentire alla parte l’estensione del pignoramento;
- Il **09/10/2025** la Parte Procedente comunica al CTU di provvedere per estendere il pignoramento alla p.lla 151, per poi incardinare una nuova procedura da riunire a quella pendente RGE 139/2025;
- Il **10/10/2025** inoltrata richiesta copie atti compravendita presso l’Archivio Notarile di Siena, acquisite in data 16/10/2025;
- Il **13/10/2025**, è stato effettuato il primo accesso ai beni pignorati alla presenza del sottoscritto CTU, del [OMISSIS] quale rappresentante [OMISSIS] nominato Custode e [OMISSIS], giardiniere incaricato dalla Parte Debitrice. Quest’ultimo, unico referente presente per la proprietà, risultava tuttavia privo delle chiavi del fabbricato sito nella particella CF 26, impedendone l’ispezione. Di comune accordo, il CTU e il Custode hanno stabilito di programmare un nuovo accesso, previa sollecitazione alla Parte Debitrice affinché renda disponibili le chiavi necessarie per l’accesso;
- Il **15/10/2025** il CTU comunica la prosecuzione delle operazioni peritali presso i beni pignorati per il giorno 28/10/2025: alle Parti ed al Custode a mezzo Pec; al legale

- rappresentante della Parte Debitrice a mezzo raccomandata l a.r., risultata recapitata il 20/10/2025;
- il **15/10/2025**, lo scrivente CTU inoltrava al referente amministrativo della Parte Debitrice formale richiesta di documentazione da ritenersi utile all'espletamento dell'incarico. Si dà atto che, alla data odierna, tale istanza è rimasta priva di riscontro e la documentazione non è mai stata prodotta;
 - Dal **27/10/2025** e fino a tutto il mese di dicembre 2025, lo scrivente ha effettuato una serie di accessi presso gli uffici del Comune di Città della Pieve, finalizzati all'individuazione, consultazione e analisi dei fascicoli edilizi e dei titoli abilitativi necessari alla ricostruzione della conformità urbanistica dei beni;
 - Il **28/10/2025** è stato effettuato il secondo accesso ai beni pignorati alla presenza del CTU, del rappresentante del Custode [OMISSIS], del legale rappresentante sig. [OMISSIS] e dell'[OMISSIS] per la Parte Debitrice. In tale occasione è stato possibile accedere a tutti i beni, compresa la porzione di terreno rappresentata dalla p.lla 151, ed all'interno dei fabbricati, procedere alle misurazioni del caso e a riprese fotografiche in digitale;
 - Il **29/10/2025** al Comune di Città della Pieve veniva inoltrata una prima formale richiesta di accesso atti; in ulteriori accessi nei giorni successivi venivano individuata la documentazione ritenuta necessaria al procedimento; il **20/11/2025** perviene la documentazione individuata ed estratta in copia;
 - Il **05/11/2025** al Comune di Città della Pieve veniva inoltrata una prima formale richiesta di Certificazione dei Vincoli urbanistici gravanti sui beni in esame, pervenuta in data **04/12/2025**; il **23/12/2025** perviene la Certificazione dei Vincoli relativi alla p.lla 151;
 - In data **01/12/2025** è stata disposta la riunione della procedura n. 213/2025 - relativa al pignoramento delle particelle catastali CT nn. 26, 151 e 152 - alla procedura principale n. 139/2025.

A seguito delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e reperita, di quanto visto ed accertato e quindi dopo aver svolto tutti gli accertamenti previsti, il sottoscritto CTU è in grado di espletare l'incarico ricevuto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Pubblico registro immobiliare – Titolo di proprietà – Stato di possesso

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia risulta che, con atto del 09/03/2012, a rogito della Dott.ssa Alberta Canape, Notaio in Città della Pieve (Rep. n. 3425, Racc. n. 2579), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 21/03/2012 al n. 6573, serie IT (allegato 3), e trascritto in data 22/03/2012 ai nn. 7063/5352 (allegato 4), la **piena proprietà per la quota di 1/1** dei beni in oggetto è stata trasferita [OMISSIS]

I beni pignorati risultano con **stato di possesso libero**, utilizzati esclusivamente dal Debitore.

Documentazione in atti

In merito all'identificazione dei cespiti staggiati nella procedura RGE 139/2025, lo scrivente CTU ha rilevato che sono stati identificati i seguenti beni, **tutti** ubicati nel **foglio 114 del Comune di Città della Pieve** e così distinti:

nell'Atto di Pignoramento (allegato 5) e nell'Istanza di Vendita:

- al **Catasto Fabbricati:**

- inserita la p.lla 26;
- non inserita la p.lla 152 subalterni 2, 3;
- al **Catasto Terreni**:
 - inserite le p.lle 25, 53, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 121, 122, 124, 126, 127, 128, 130, 134, 135, 138;
 - inserita la p.lla 130 soppressa e non inserite le p.lle 26, 151, 152;

nella Certificazione Notarile (allegato 6):

- al **Catasto Fabbricati**:
 - inserite le p.lle 26, 152 subalterni 2, 3;
- al **Catasto Terreni**:
 - inserite le p.lle 25, 53, 113 (ex 1), 115 (ex 5), 116 (ex 5), 117 (ex 6), 118 (ex 6), 119 (ex 7), 121 (ex 7), 122 (ex 7), 124 (ex 22), 126 (ex 23), 127 (ex 24), 128 (ex 24), 130, 134 (ex 43), 135 (ex 54), 138 (ex 110, 104, 102, 38); 152 (ex 130);
 - non inserite le p.lle 26, 151.

Dall'esame delle visure storiche, emerge che al **Catasto Terreni** in data 20/02/2017 la p.lla **130** è stata soppressa per frazionamento, originando le attuali p.lle **151** e **152**. La sommatoria delle superfici delle nuove unità [(p.lla 151, AA mq 364 + AB mq 4.325) + (p.lla 152, mq 657) = mq 5.346] coincide esattamente con l'estensione dell'originaria p.lla 130 pari a mq 5.346, confermando l'identità fisica dei beni.

Al Catasto Terreni, la particella 151 mantiene la destinazione originaria di terreno agricolo, risultando priva di fabbricati.

La particella 152 invece è censita come Ente Urbano e comprende i fabbricati sovrastanti, iscritti al Catasto Fabbricati con identificativo p.lla 152, subalterni 1, 2, 3 (costituzione del 24/10/2017), così distinti: sub 1, corte esclusiva/area di pertinenza; sub 2, edificio rurale adibito a stalla al piano terra; sub 3, rimessa attrezzi al piano S1.

Identificazione catastale

L'attuale situazione catastale dei beni pignorati risulta coerente con lo stato di fatto, con la Certificazione Notarile (allegato 7) e con l'Istanza di Vendita (allegato 8) prodotta nella procedura RGE 213/2025, comprendente al Catasto Terreni le particelle 26, 151 e 152, riunita alla RGE 139/2025.

Di seguito sono riportati i dati catastali relativi alle particelle dei beni pignorati, ciascuna identificata da una specifica lettera e numero distintivo.

Beni pignorati censiti al Catasto Fabbricati, foglio 114 di Città della Pieve,

n. distintivo	tipologia immobile	p.lla	sub.	categ. classe	consist. mq	sup. catast. mq	rendita €	indirizzo	diritti e oneri reali
F1	casa colonica	26		D/10			5,094,00	Voc. Salci piano S1, T, 1	Omissis Proprietà 1/1
F2, F3	piscina, cisterna								
F4	corte esclusiva	152	1	b.c.n.c					
F5	stalla equini	152	2	C/6 2	97	Totale 120	175,34	Voc. Il Felcino piano T	
F6	rimessa attrezzi	152	3	C/6 2	100	Totale 114	180,76	Voc. Il Felcino piano S1	

Beni pignorati censiti al Catasto Terreni, foglio 114 di Città della Pieve

n. distintivo	p.lla	sub. porz.	qualità	classe	superficie mq	deduzioni	Redd.Dom €	Redd.Agr €	note	diritti e oneri reali
T1	25		uliveto	3	620		0,96	0,32	variazione del 15/05/2014	Omissis Proprietà 1/1
T2	26		ente urbano		1.695	B18			variazione del 25/03/2010	
T3	53	AA	seminativo	4	2.363	B18	6,83	9,76	variazione del 13/06/2025	
		AB	uliveto	3	1.127	B18	1,51	0,58		
T4	113		bosco misto	3	62.581	B18	22,62	6,46	frazionamento 23/02/2010	
T5	115		bosco misto	3	7.480	B18	2,70	0,77	variazione del 10/08/2024	
T6	116		pascolo arb	U	1.190	B18	0,74	5,53	frazionamento 23/02/2010	
T7	117		bosco misto	3	668	B18	0,24	0,07	variazione del 10/08/2024	
T8	118		seminativo	4	132	B18	0,38	0,55	frazionamento 23/02/2010	
T9	119		pascolo arb	U	10.035	B18	6,22	46,64	frazionamento 23/02/2010	
T10	121		bosco misto	3	1.021	B18	0,37	0,11	variazione del 10/08/2024	
T11	122		bosco misto	3	748	B18	0,27	0,08	variazione del 10/08/2024	
T12	124		bosco misto	3	2.489	B18	0,90	0,26	variazione del 10/08/2024	
T13	126	AA	bosco misto	3	27	B18	0,02	0,01	variazione del 10/08/2024	
		AB	uliveto	3	14	B18	0,02	0,01		
T14	127		uliveto	3	2.128	B18	2,86	1,10	frazionamento 23/02/2010	
T15	128		bosco misto	3	218	B18	0,08	0,02	variazione del 10/08/2024	
T16	134		pasc.cesp	U	877	B18	0,05	0,18	frazionamento 23/02/2010	
T17	135	AA	seminativo	4	40.238	B18	116,37	166,25	variazione del 08/06/2020	
		AB	uliveto	3	1.175	B18	1,58	0,61		
T18	138	AA	seminativo	4	2.609	B18	7,55	10,78	variazione del 15/04/21	
		AB	uliveto	3	275	B18	0,37	0,14		
T19	151	AA	uliveto	3	634	B18	0,49	0,19	costituzione 20/02/1997	
		AB	sem.arb	3	4.325	B18	16,98	18,99	costituzione 20/02/1997	
T20	152		ente urbano		657				costituzione 20/02/1997	

Documentazione catastale allegata

- allegato 9, visura storica sintetica per soggetto, CT, CF;
- allegato 10, visura storica per soggetto, CT, CF;
- allegato 11, visura storica per immobile p.lla 26 al CT;
- allegato 12, visura storica per immobile p.lla 151 al CT;
- allegato 13, visura storica per immobile p.lla 152 al CT;
- allegato 14, estratto di mappa p.lle 25, 26, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 121, 122, 124, 126, 127, 128, 130, 138, 151, 152;
- allegato 15, estratto di mappa p.lle 53, 134, 135;
- allegato 16, planimetria unità immobiliare urbana p.lla 26 al C.F.;
- allegato 17, planimetria unità immobiliare urbana p.lla 152 sub 2 al C.F.;
- allegato 18, planimetria unità immobiliare urbana p.lla 152 sub 3 al C.F.;

Di seguito i beni in oggetto saranno identificati mediante le rispettive lettere e numeri distintivi.

Confini

Tutti i beni pignorati risultano riuniti in un unico corpo fondiario (di seguito CF1), ad eccezione dei beni T3, T16 e T17 riuniti in un secondo corpo fondiario (di seguito CF2), rispettivamente confinanti:

- CF1: a Ovest e Nord con Fosso Cosone; a Est e Sud con [OMISSIS];
- CF2: a Nord con [OMISSIS]; a Est con Fosso; a Sud con [OMISSIS]; a Ovest con strada comunale da Ficulle a S. Pietro.

SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENITipologia

Il compendio è costituito dai seguenti beni pignorati:

- **T1 - T20**: terreni con soprassuolo boscato, terreni agricoli, enti urbani e superfici pertinenziali, il tutto complessivamente pari a ha 14,5326;
- **F1**: casale colonico abitativo a due livelli, con due appartamenti adibiti ad agriturismo, ciascuno con superficie lorda di mq 136;
- **F2**: piscina natatoria pertinenziale ed accatastata unitamente a F1;
- **F3**: cisterna idrica interrata e altre opere pertinenziale ed accatastata unitamente a F1;
- un annesso agricolo a due livelli, ciascuno pari a circa mq 120, adibito a: **F4**, corte esclusiva; **F5**, stalla equini; **F6**: rimessa attrezzi

Altri beni non direttamente pignorati:

- **F7**: maneggio, opera connessa al compendio;
- **F8**: fienile tunnel, struttura non accatastata, non autorizzata, non sanabile, da rimuovere dal compendio;
- **F9**: cancello, opera connessa al compendio.

Ubicazione, contesto, servizi offerti

I beni sono ubicati nel Comune di Città della Pieve, in Vocabolo Felcino n. 24, in un contesto rurale a bassa densità abitativa e a prevalente vocazione agricola, caratterizzato da un paesaggio di apprezzabile qualità estetica, contraddistinto dalla presenza di superfici boscate alternate a terreni agricoli con oliveti ed ex seminativi attualmente condotti a pascolo e (allegato 19, vista aerea della zona).

Fatta eccezione per alcune attività agrituristiche e di ristorazione, la zona, appare sprovvista di servizi, per i quali occorre fare riferimento ai più vicini centri abitati di

Palazzone (6 km) e Fabro (6 km), ove sono presenti le principali attività di base. Per una più ampia dotazione commerciale e di servizi, i poli di riferimento risultano il capoluogo Città della Pieve (11 km), nonché i centri di Tavernelle (20 km) e Castiglione del Lago (20 km). La principale viabilità extraurbana verso Città della Pieve è costituita dalle Strade Provinciali n. 82 e n. 309; in direzione Fabro dalle Strade Provinciali n. 50 e n. 52 (Osteriaccia) e dalla Strada Comunale Ficulle–San Pietro. Lo svincolo Fabro sulla A1 dista circa 25 km.

Accessi

Lungo la Strada Ficulle–San Pietro, a circa 500 metri in direzione sud dall’innesto con la SP n. 82, in località “Ristorante Il Felcino”, si dirama un percorso viario costituito da una pista a fondo naturale della lunghezza di circa 900 metri che, attraversando proprietà di terzi e con tracciato non riportato nella documentazione catastale, consente l’accesso ai beni pignorati CF1 in località Poetalla (allegato 20, ubicazione dei beni pignorati, foto aerea con sovrapposto reticolo catastale).

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

In base alla documentazione in atti, sugli immobili pignorati risultano i seguenti gravami.

Non opponibili all’acquirente

Gravami che saranno cancellati con la procedura:

- **Ipoteca volontaria n. 821 del 20/03/2012** (allegato 21) a garanzia di concessione di mutuo fondiario, quota capitale € 750.000,00, durata 20 anni, atto notarile pubblico del 09/03/2012, Notaio Alberta Canape, rep. 3426/2580, a favore [OMISSIS] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [OMISSIS] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- **Pignoramento immobiliare n. 15347 del 22/07/2025** (allegato 22) atto giudiziario del 07/07/2025 Corte d’Appello di Perugia rep. 2938, a favore [OMISSIS] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [OMISSIS] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- **Pignoramento immobiliare n. 23316 del 10/11/2025** (allegato 23) in estensione del precedente n. 15347 del 22/07/2025.

Opponibili all’acquirente

Gravami che non saranno cancellati con la procedura.

Aspetti urbanistici

Osservanza degli obblighi derivanti dalla normativa urbanistico-edilizia e ambientale vigente, nonché eventuali adeguamenti richiesti dalle competenti autorità.

Regolarizzazione all’uso della strada preesistente di accesso ai beni pignorati

L’unico percorso viario che consente ai beni pignorati (CF1) il collegamento con la viabilità pubblica consiste in una pista a fondo naturale, che si sviluppa interamente su superfici di proprietà di terzi (allegato 20).

Non essendo stati rinvenuti atti autorizzativi né titoli che legittimino formalmente il passaggio a favore dei beni pignorati su tale percorso, si rende necessario garantire tale accesso mediante la costituzione di una servitù prediale coattiva (vedi avanti ULTERIORI INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE). Vengono quindi stimati costi pari ad € **12.000,00** a carico dell’acquirente per le spese legali di costituzione della servitù coattiva di passaggio e per l’indennità ai proprietari dei fondi serventi.

Regolarizzazione amministrativa della piscina, opera pertinenziale F2

La piscina, regolarmente autorizzata ed inserita in mappa al CT, risulta priva della Certificazione di Agibilità. Vedi avanti REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA. Si stimano costi pari a € **2.500,00** a carico dell'acquirente per sanzione amministrativa, diritti di segreteria, onorario professionale, verifiche tecniche.

Regolarizzazione amministrativa del maneggio F7

Il maneggio è da considerare come una sistemazione del terreno a cui è strettamente connesso e pertanto rientrante nel pignoramento e nella stima. La realizzazione risulta denunciata con CILA, ma priva della Comunicazione di Fine lavori. Vedi avanti REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA. Si stimano costi pari a € **1.000,00** a carico dell'acquirente per sanzione amministrativa, diritti di segreteria, onorario professionale, verifiche tecniche.

Rimozione del fienile tunnel F8

Il manufatto tipo tunnel risulta non ricompreso nell'atto di pignoramento, non accatastato, privo di titolo, non sanabile (vedi avanti REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.), viene pertanto escluso dalla presente stima. La necessaria rimozione ed il relativo costo, stimato in € **4.500,00**, viene considerato quale onere incidente sul valore del compendio e posto a carico dell'aggiudicatario.

Regolarizzazione amministrativa del cancello F9

I cancelli sono normalmente qualificabili come pertinenze ai sensi dell'art. 817 c.c., pertanto seguono il bene principale, ovvero il terreno pignorato, anche se non esplicitamente citati. La realizzazione del cancello risulta denunciata con SCIA, ma priva della Comunicazione di Fine lavori. Vedi avanti REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA. Si stimano costi pari a € **1.000,00** a carico dell'acquirente per sanzione amministrativa, diritti di segreteria, onorario professionale, verifiche tecniche.

Risulta pertanto un totale di € 21.500,00 a carico dell'acquirente.

ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**Controversie, contratti di affitto**

I beni pignorati non risultano gravati da controversie pendenti né da contratti di affitto in essere.

Strada di accesso ai beni pignorati

Nell'atto di acquisto dei beni pignorati (allegato 3) il venditore aveva assunto l'impegno di costituire una servitù di passaggio a favore dell'acquirente. Tale obbligazione non risulta essere stata adempiuta e, conseguentemente, non si è mai perfezionato alcun titolo idoneo alla costituzione della servitù. L'acquirente non può pertanto vantare alcun diritto reale di passaggio derivante da tale promessa.

La strada vicinale originariamente destinata all'accesso dei beni pignorati, risulta riportata nella cartografia catastale, ma non utilizzabile in quanto inglobata nella superficie boscata. Ne deriva l'impossibilità del suo ripristino, in ragione dei vincoli ambientali previsti dal D.Lgs. 42/2004. Per i medesimi vincoli, non risulta autonomamente realizzabile un nuovo tracciato viario, considerato che i beni pignorati sono integralmente circoscritti in un'area boscate.

L'unico percorso attualmente esistente, costituito da una pista a fondo naturale che consente il collegamento tra la pubblica viabilità (Strada Comunale Ficulle–San Pietro) e i beni pignorati ubicati in Località Poetalla (CF1), si sviluppa interamente su fondi di proprietà di terzi (allegato 20). In relazione a ciò non risultano costituite né servitù di passaggio né autorizzazioni idonee a garantire il libero accesso al fondo pignorato. In assenza di percorsi alternativi, il fondo deve pertanto considerarsi intercluso.

La costituzione coattiva di una servitù di passaggio ai sensi dell'art. 1051 c.c. rappresenta, allo stato, l'unica soluzione giuridicamente praticabile per garantire un accesso legittimo e stabile al fondo, evitando l'insorgere di contestazioni o interferenze da parte dei proprietari dei fondi terzi interessati. Resta inteso che ogni attività necessaria a tal fine, sarà integralmente a carico del fondo pignorato o dell'acquirente.

In considerazione del fatto che la pista preesistente è, e verosimilmente continuerà ad essere, utilizzata prevalentemente dai proprietari dei fondi attraversati, mentre il fondo dominante ne farà un uso più ridotto, si rileva che la costituzione della servitù non comporta l'introduzione di un nuovo e significativo utilizzo né determina un apprezzabile aggravio del peso gravante sui fondi serventi. Ne consegue che l'incidenza della servitù sul valore dei medesimi fondi può ritenersi trascurabile tale da giustificare la determinazione di un'indennità di modesta entità.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

La **piena proprietà per la quota di 1/1 di tutti** i beni pignorati è stata trasferita da [OMISSIS] alla [OMISSIS] con atto di compravendita del 09/03/2012, a rogito della Dott.ssa Alberta Canape Notaio in Città della Pieve (Rep. n. 3425, Racc. n. 2579) (allegato 3), registrato presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 21/03/2012 al n. 6573, serie IT, e trascritto in data 22/03/2012 ai nn. 7063/5352, (allegato 4).

La **piena proprietà per la quota di 1/1** dei beni di cui alle p.lle 25, 26, 115, 116, 117, 118, 126, 127, 128, 151, 152, è stata trasferita da [OMISSIS] con sede in Roma a [OMISSIS] con atto di compravendita del 15/01/1998, a rogito del Dott. Alfonso Amoroso Notaio in Montepulciano (Si), rep. n. 1692 (allegato 24), registrato presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 28/01/1998 al n. 1430 (allegato 25).

La **piena proprietà per la quota di 1/1** dei beni di cui alle p.lle 53, 113, 119, 121, 122, 124, 134, 135, 138, è stata trasferita da [OMISSIS] con sede in Roma a [OMISSIS] con atto di compravendita del 29/06/2000, a rogito del Dott. Alfonso Amoroso Notaio in Montepulciano (Si), rep. n. 3023 (allegato 26), registrato presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 12/07/2000 al n. 10937 (allegato 27).

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Aspetti urbanistici

Nei Certificati di Destinazione Urbanistica (allegati 28, 29, 30) i terreni in esame risultano con le seguenti destinazioni:

- **Aree agricole ED:** p.lle 25, 26, 53, 113p, 116, 117p, 118, 119p, 121, 122p, 126, 127, 128, 134, 135p, 138, 151, 152;
- **Aree Boscate EB:** p.lle 113p, 115, 117p, 119p, 121p, 122, 124, 135p:

Entrambe le destinazioni sono disciplinate al Titolo IV – Capo I – Disciplina dello spazio rurale – art. 32 e seguenti delle N.T.A. del vigente P.R.G. Parte Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016.

La zona risulta sottoposta al vincolo paesistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 (allegati 31, 32).

Autorizzazioni urbanistiche

L'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico di Città della Pieve ha consentito di reperire la documentazione e gli elementi informativi che seguono:

F1: Casale con due appartamenti a destinazione residenziale/agriturismo

- Il bene risulta di antica costruzione;
- Concessione Edilizia Prot. n. **3343** del **05/10/2000**, rilasciata dal Comune di Città della Pieve al [OMISSIS] per interventi di risanamento conservativo di fabbricato preesistente da destinare ad attività agrituristica (allegato 33);
- Permesso di Costruire Prot. n. **8500** del **04/02/2004**, rilasciato dal Comune di Città della Pieve al [OMISSIS] per rinnovo permesso di costruzione per opere non ultimate nei termini (allegato 34);
- Accatastamento regolarmente eseguito inserendo il bene nella p.lla 26 al CT e CF;
- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Città della Pieve il Prot. n. **15131** del **15/01/2005** (allegato 35).

F2: Piscina natatoria

- L'opera risulta pertinenziale al bene F1 e realizzata a seguito di Permesso di Costruire Prot. n. **11962** del **23/06/2005**, rilasciato dal Comune di Città della Pieve al [OMISSIS] per la realizzazione di una piscina a servizio di fabbricato adibito ad attività agrituristica (allegato 36);
- Accatastamento regolarmente eseguito con l'inserimento in mappa nella p.lla 26 al CT, considerando l'opera priva di rilevanza autonoma e pertanto senza autonoma rendita catastale, ma pertinenziale del bene F1, incidendo sulla rendita complessiva;
- Riscontrata l'assenza della certificazione di agibilità: nonostante le verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali, non è emerso il deposito del certificato (o SCA) di agibilità per il manufatto piscina. Pertanto, l'adempimento di tale obbligo ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, comprensivo di eventuali sanzioni per ritardata presentazione e delle relative competenze professionali, costituirà onere di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario.

F3: Cisterna riserva idrica, ripostiglio, locale tecnico per piscina

- Opere interrato, pertinenziali ai beni F1 e F2, autorizzate con Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. **12015** del **21/12/2012**, rilasciato dal Comune di Città della Pieve

[OMISSIS] per la sistemazione del lastrico solare e del terreno nei bordi lato valle della piscina preesistente, di una cisterna per riserva idrica e di un locale tecnico, entrambi interrati (allegato 38);

- Regolarmente eseguito l'accatastamento con l'inserimento in mappa nella p.lla 26 al CT.
- Relazione di Servizio, Sopralluogo e documentazione fotografica di fine lavori redatti dal Comune di Città della Pieve il **08-05-2014** (allegato 39);
- La certificazione di agibilità, non reperita, è da ritenersi non necessaria trattandosi di opere pertinenziali, prive di rilevanza ai fini dei requisiti di abitabilità, sicurezza e igiene, in quanto non destinate alla permanenza di persone. Nella succitata Relazione di servizio è formalmente attestato il completamento dei lavori in conformità alle prescrizioni autorizzative.

F4, F5, F6: Annesso agricolo adibito a stalla per equini e rimessa attrezzi

- Permesso di Costruire prot. n. **16988** del **16/12/2014** (allegato 40), rilasciato dal Comune di Città della Pieve [OMISSIS] per la costruzione di un annesso agricolo da adibire a stalla per equini (F5) e rimessa attrezzi/magazzino (F6). Corte pertinenziale (F4);
- Regolarmente accatastato al CF e CT nella p.lla 152;
- Dichiarazione per l'agibilità depositata presso il Comune di Città della Pieve in data **29/03/2018**, prot. n. **4982** (allegato 41).

F7: Maneggio

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata CILA depositata presso il Comune di Città della Pieve con Prot. n. **3683** del **08/03/2018** (allegato 44) per realizzazione di maneggio e copertura provvisoria (non presente);
- L'opera non richiede accatastamento né certificazione di agibilità consistendo in una recinzione in legno di modesta altezza e della sistemazione del fondo sabbia;
- Riscontrata l'**assenza della certificazione di fine lavori**.

F8: Fienile

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. n. **13555** del **18/09/2018**, relativa alla realizzazione di due strutture dichiarate come rimovibili (allegato 42).

Il box cavalli risulta rimosso, mentre permane il fienile a tunnel che è da considerarsi urbanisticamente **non sanabile**. Per dimensioni (circa 80 mq, altezza > 5 m) e stabilità dell'ancoraggio al suolo, il manufatto configura una "nuova costruzione" ai sensi del D.P.R. 380/2001, soggetta a preventivo rilascio del Permesso di Costruire; la sua destinazione duratura ne esclude la natura precaria, a nulla rilevando la leggerezza strutturale o l'assenza di fondazioni fisse. Si evidenzia che l'eventuale possesso della qualifica di imprenditore agricolo o la disponibilità di ulteriori superfici fondiari in capo al futuro aggiudicatario non consentirebbero comunque la regolarizzazione dell'opera. La sanatoria è infatti preclusa:

- dal difetto della 'doppia conformità' (ex art. 36 D.P.R. 380/2001), stante l'originaria assenza di capacità edificatoria agricola;
- dalla incompatibilità del sedime, in quanto la struttura risulta edificata in sovrapposizione alla strada vicinale esistente (vedi planimetria catastale di progetto interna all'allegato 40). Tale circostanza configura un'occupazione di suolo/viabilità pubblica o di uso pubblico che rende l'opera totalmente incompatibile con gli strumenti urbanistici vigenti, precludendo ogni ipotesi di sanatoria o mantenimento in loco. Con D.C.C. n. **22** del **30/04/2015** (allegato 43) il tratto di strada in questione è stato soppresso, ma non hanno

fatto seguito né trascrizioni dell'atto, né frazionamenti e aggiornamenti catastali del percorso che è rimasto invariato (allegato 14).

Ne consegue l'obbligo di integrale rimozione del manufatto e ripristino dello stato dei luoghi, con oneri e costi a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

F9: Cancellato di ingresso,

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Prot. n. **5473** del **18/04/2012**, per realizzazione di cancello carrabile (allegato **37**);

L'opera non comporta l'obbligo dell'accatastamento né di segnalazione/richiesta di agibilità, trattandosi di opera pertinenziale priva di rilevanza ai fini dei requisiti di sicurezza, igiene e salubrità (o abitabilità). Riscontrata l'**assenza della certificazione di fine lavori**.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Pur in presenza di due distinti nuclei fondiari, lo scrivente procede alla costituzione di un **unico lotto** per le motivazioni tecniche ed economiche di seguito esposte:

- Nucleo principale CF1: di maggiori dimensioni, esso accorpa la totalità dei fabbricati aziendali e la quasi interezza delle superfici agricole. Tale raggruppamento configura l'effettiva entità operativa e il centro aziendale nel suo complesso; gli elementi che lo compongono risultano funzionalmente e inscindibilmente connessi, rendendone tecnicamente sconsigliabile la frammentazione;
- Nucleo secondario CF2: pur possedendo potenziali caratteristiche di autonomia fondiaria, esso integra sotto il profilo economico e produttivo il significato del centro aziendale. Una sua alienazione separata determinerebbe un'evidente sminuizione del valore dell'intero compendio immobiliare, compromettendone l'unitarietà e l'appetibilità sul mercato.

Pertanto, al fine di preservare l'unità funzionale e massimizzare il valore di realizzo della vendita, si dispone la formazione di un unico lotto.

DESCRIZIONE ANALITICA: TERRENI

Trattasi di due distinti nuclei fondiari, collegati dalla strada prima descritta in **Accessi** e in **Strada di accesso ai beni pignorati**, con **superficie complessiva di mq 145.326**.

Nucleo principale CF1

Risulta costituito dai beni T1, T2, da T4 a T15, da T18 a T20 (allegato 20), per una superficie totale di **mq 99.546**, utilizzata come di seguito indicato:

dati catastali					utilizzo riscontrata					
n. distintivo	p.lla	sub. porz.	qualità	superficie mq	corti tare sedimi	seminativo	sem.arb	oliveto	pascolo	bosco misto
T1	25		oliveto	620				620		
T2	26		corti tare sedimi	1.695	1.695					
T4	113		bosco m	62.581						62.581
T5	115		bosco misto	7.480						7.480
T6	116		pascolo arb	1.190					1.190	
T7	117		bosco m	668						668
T8	118		seminativo	132		132				
T9	119		pascolo arb	10.035					10.035	
T10	121		bosco m	1.021						1.021
T11	122		bosco m	748						748
T12	124		bosco m	2.489						2.489
T13	126	AA	bosco m	27						27
		AB	oliveto	14				14		
T14	127		oliveto	2.128				2.128		
T15	128		bosco m	218						218
T18	138	AA	seminativo	2.609		2.609				
		AB	oliveto	275				275		
T19	151	AA	oliveto	634				634		
		AB	sem.arb	4.325	4.325					
T20	152		corti	657	657					
TOTALI				99.546	6.677	2.741	0	3.671	11.225	75.232
					99.546					

Il tutto disposto attorno ad un rilievo del terreno dove sono ubicati il fabbricato residenziale e le relative strutture adibite ad attività agrituristica. Quote m.s.l.m.: massima 375; prevalente 360. Tutte le esposizioni. Le superfici agricole appaiono ben meccanizzabili con attrezzature agricole standard, mostrano sufficiente fertilità, non evidenziano ristagni idrici né movimenti franosi o smottamenti. Risultano:

- superfici non coltivate per **mq 6.677**, di cui: mq 1.695 per aree sedime, piscina e corte nella p.lla 26; mq 57 per aree di sedime e corte nella p.lla 152; mq 4325 per maneggio e incolti nella p.lla 151;
- seminativi per **mq 2.741**, non lavorati, condotti a pascolo naturale, in parte in fase di ricolonizzazione forestale;
- oliveto specializzato per **mq 3.671**, parte in precarie condizioni fisiologiche che richiede interventi di decespugliamento e potatura per il ripristino della piena efficienza colturale;
- pascoli arborati per **mq 11.225**, in fase di ricolonizzazione forestale;
- bosco governato a ceduo per **mq 75.232**, con prevalenza di *Quercus ssp*;

Nucleo secondario CF2

Risulta costituito dai beni **T3, T16, T17** (allegato 20) riuniti in un unico corpo fondiario con superficie totale di **mq 45.780**, con giacitura pianeggiante e quota prevalente di circa 315 m.s.l.m., ubicato a Sud del Ristorante Il Felcino lungo il lato Est della Strada Ficulle–San Pietro, così composto:

- terreno seminativo incolto, da riappoderare, per **mq 42.600**;
- seminativo arborato per **mq 2.300**, con piante di olivo posizionate alla distanza minima di circa ml 14/18, con superficie arabile non lavorata, da riappoderare;
- pascolo cespugliato per **mq 880**, parzialmente arborati.

DESCRIZIONE ANALITICA: A1 – CASALE CON DUE APPARTAMENTI

Il bene è costituito da un fabbricato colonico a due livelli, di antica costruzione, completamente ristrutturato nel 2005, adibito ad attività agrituristica; realizzato con muratura portante in pietra, tramezzi interni in forati di laterizio, solai intrapiano e di copertura in doppia orditura di legno, tetto a padiglione, manto di copertura in tegole e coppi; con superficie lorda in pianta, comprensiva della rampa di scale esterna di accesso al piano superiore e relativo pianerottolo, pari a **mq 152,2**. Altezza complessiva in gronda **ml 6,00**. L'immobile risulta ripartito (allegato 16):

- in due distinti appartamenti rispettivamente al piano terra (PT) ed al piano superiore (P1), ciascuno: con superficie lorda in pianta pari a ml 15 x 9 = **mq 135**; dotato di autonomi accessi e impianti idrico, elettrico, di riscaldamento;
- in una rampa di scale esterna di accesso al piano superiore e pianerottolo con superficie in pianta complessiva pari a ml 8,60 x 2,00 = **mq 17,20**.

I misuratori delle utenze, i quadri elettrici e i generatori termici (caldaie a gas) sono raggruppati all'interno del vano sottoscala ed i serbatoi interrati a debita distanza. La distribuzione degli ingressi avviene tramite il pianerottolo che consente l'accesso all'appartamento del piano superiore (P1) e, fungendo contestualmente da portico d'ingresso, all'appartamento al piano terra (PT).

Appartamento al piano terra PT

L'ingresso avviene dal portico di ingresso attraverso un portoncino in legno/vetro a due ante. Altezza utile interna ml 2,80/3,30. Porte interne in legno massello lucidato. Infissi esterni realizzati in legno con vetro semplice, privi di vetrocamera e di caratteristiche di isolamento termo-acustico, privi di persiane, dotati di zanzariera e scuri interni. Impianti elettrico, idrico e tubazioni dell'impianto termico sottotraccia. Pareti intonacate e tinteggiate. Pavimenti rivestiti con elementi rettangolari in gres porcellanato effetto cotto. Bagni con ceramiche dei sanitari e dei rivestimenti alle pareti di buona qualità. Rifiniture superiori alla norma. Superficie calpestabile, finestre ed esposizione come sotto riportato:

vano	mq	n. finestre	esposizione
ingresso soggiorno	37	1 portoncino	Sud
		1 finestra	Ovest
cucina	12	2	Ovest, Nord
camera 1	14	1	Nord
bagno camera 1	3	1	Nord
camera 2	13	1	Est
bagno camera 2	4	1	Est
camera 3	12	1	Sud
bagno camera 3	4	1	Est

disimpegno	5		
ripostiglio	2		
Superficie netta calpestabile Totale	105		

Appartamento al piano superiore P1

L'appartamento posto al primo piano ricalca la consistenza e le caratteristiche tipologiche dell'unità situata al piano terra, mantenendo la medesima ripartizione interna dei vani, Altezza utile interna ml 2,50/3,70. Superficie calpestabile, finestre ed esposizione come sotto riportato:

vano	mq	n. finestre	esposizione
ingresso soggiorno	35	1 portoncino	Sud
		3 finestre	Sud, Ovest
cucina	14	1	Ovest
camera 1	16	1	Nord
bagno camera 1	4	1	Nord
camera 2	13	1	Est
bagno camera 2	4	1	Est
camera 3	12	1	Sud
bagno camera 3	4	1	Est
disimpegno	5		
ripostiglio	2		
Superficie netta calpestabile Totale	109		

Entrambe le unità abitative risultano rispondenti con la documentazione catastale reperita (cfr. allegato 16) ed in buone condizioni generali e manutentive.

Una parziale eccezione è costituita dagli infissi esterni (finestre realizzate in legno con vetro semplice), i quali versano in mediocre stato d'uso, con difetti di registro nelle chiusure e una ridotta efficienza funzionale.

Non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti termici ed elettrici e l'Attestato di Prestazione Energetica.

DESCRIZIONE ANALITICA: F2 – PISCINA NATATORIA

L'opera risulta costruita nel 2005, posizionata a ml 8,50/9,00 dal lato Sud del fabbricato abitativo F1. Superficie ml 12,00 x 6,00 = **mq 72,00**. Profondità min/max ml 1,20/1,80. Realizzata in c.a. controterra con rivestimenti impermeabili nella parte interna. Lastrico solare perimetrale in piastrelle di laterizio su fondazione. Locale tecnico interrato nel lato Sud con sistemi di filtraggio a sabbia. Il tutto risulta in buone condizioni operative e manutentive.

DESCRIZIONE ANALITICA: F3 – CISTERNA, RIPOSTIGLIO, LOC. TECNICO

L'opera, realizzata nel 2014, risulta completamente interrata e posizionata immediatamente a sud della piscina. Consiste in un locale a pianta trapezoidale, con superficie lorda pari a **64 mq**, realizzato con pareti, fondazioni in c.a. e solaio in laterocemento, suddiviso in tre vani: cisterna (31 mq, h 2,70 m); ripostiglio (16 mq, h 2,40 m); locale tecnico per le pompe della piscina (4 mq).

L'accesso avviene tramite una porta metallica che conduce al ripostiglio, dal quale si accede al locale tecnico. Il vano adibito a cisterna è ispezionabile attraverso un'apertura posta a circa 2 m di altezza e non risulta accessibile. Il tutto in buone condizioni di manutenzione.

DESCRIZIONE ANALITICA: F4, F5, F6 – ANNESSO AGRICOLO

Fabbricato di nuova costruzione, realizzato nel 2018 con criteri antisismici, consistente in una struttura edilizia a due livelli (allegati 17, 18), con superficie lorda in pianta pari a mq 121. Struttura realizzata in muratura e c.a., rifinita all'esterno con pietra a faccia vista, all'interno con intonaco tinteggiato. La copertura è realizzata in doppia orditura lignea, solaio in piastrelle di cotto, manto in tegole e coppi. Tetto a capanna dotato di grondaie e discendenti, con linea di colmo orientata in direzione Est-Ovest. Il tutto inserito in un'area pertinenziale (F4)

Il piano terreno (allegato 17) risulta adibito a stalla per equini (F5), con: superficie lorda esterna di **mq 120** e interna **mq 100** ripartita in spazi per foraggio e selleria, 5 box per cavalli muniti di beverini e finestra. Altezze in gronda/colmo **ml 2,50/3,50**; quattro finestre per ciascuno dei lati Nord e Sud; accesso dal piano di campagna nel lato Est, con larghezza apertura pari a ml 2,50; Infissi in legno di buona fattura. Impianto elettrico con tubi fluorescenti.

Il piano inferiore (allegato 18) risulta: completamente interrato, accessibile dal lato Ovest attraverso rampa carraia in discesa e ingresso largo ml 4,90; adibito a rimessa attrezzi e magazzino (F6), con superficie lorda pari a **mq 114** e interna di **mq 100** costituita da unico ambiente con spogliatoio e bagno nell'angolo Nord Ovest, munito di due finestre a bocca di lupo per ciascuno dei lati Nord e Sud; altezza utile interna **ml 3,00**. Impianto elettrico con tubi fluorescenti. Infissi in legno di buona fattura.

Il tutto in buone condizioni di gestione e manutenzione.

DESCRIZIONE ANALITICA: F7 – MANEGGIO

Il bene, realizzato nel 2018, è costituito da un'area di ml 40 x 20, per una superficie di **800 mq** all'interno della p.lla 151 (T19) regolarizzata e livellata, con fondo in sabbia. L'area è recintata mediante paleria in legno, costituita da pali verticali di altezza pari a circa 1,00 m, infissi nel terreno con passo di circa 2,60 m e collegati da due ordini di traverse orizzontali. L'opera non presenta ulteriori manufatti o strutture accessorie e risulta in condizioni operative e manutentive sufficienti.

DESCRIZIONE ANALITICA: F8 – FIENILE TUNNEL

Il bene, posizionato nel sito attuale nel 2018, consiste in una struttura a tunnel, dimensioni ml 8 × 10 (mq 80) e altezza utile > ml 5, realizzata con telaio metallico leggero ancorato al terreno mediante picchetti e rivestita in telo plastificato; le testate risultano aperte. Attualmente è utilizzata come fienile per il deposito di rotoballe ed è in buone condizioni generali e manutentive.

Il manufatto è descritto per completezza, ma **non è oggetto di stima** in quanto non accatastato né ricompreso nel pignoramento. Lo stesso risulta privo di titolo edilizio, non sanabile e pertanto da **rimuovere**; il relativo **costo** è da intendersi a carico dell'aggiudicatario e viene considerato quale onere **incidente sul valore** del compendio.

DESCRIZIONE ANALITICA: F9 – CANCELLO DI INGRESSO

Il bene, realizzato nel 2012, consiste in un cancello metallico a due ante, ad azionamento elettrico, con elementi decorativi e finitura con vernice scura, incernierato su muretti in calcestruzzo armato rifiniti in pietra a vista. È posto sul vialetto di accesso al

compendio, in corrispondenza della p.lla 151 (T19), in continuità con la strada di accesso. Il manufatto, quale elemento pertinenziale funzionalmente connesso al fondo, deve ritenersi ricompreso nel pignoramento ed è pertanto considerato nella presente stima come componente valorizzante.

Lungo alcuni tratti di confine del compendio con altre proprietà sono presenti recinzioni costituite da paleria e rete metallica zincata a maglia larga. Il valore di tali recinzioni è incluso nella stima complessiva dei terreni, in quanto elementi funzionalmente connessi al fondo.

CRITERI DI STIMA

Tutti gli importi seguenti si intendono al netto dell'Iva e degli oneri di Legge.

Il sottoscritto ritiene opportuno, vista la natura dell'incarico ricevuto, applicare per i beni in oggetto il metodo di stima sintetico comparativo, stabilendo il valore unitario di ciascuna porzione omogenea di unità immobiliare in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili, utilizzando il parametro tecnico del mq per gli edifici e le relative pertinenze, e per i terreni. La consistenza degli edifici residenziali viene determinata come "superficie commerciale", ottenuta applicando adeguati coefficienti alla "superficie catastale" come previsto dal D.P.R. n° 138/98.

Si evidenzia che i beni in oggetto sono stati valutati: - nell'attuale stato di fatto e di diritto; - comprensivi di pertinenze, accessioni, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, patti a favore e contro, valori delle aree di sedime dei fabbricati.

Si è proceduto: ad effettuare alcune misurazioni di verifica dei beni; ad assumere informazioni presso operatori immobiliari, tecnici, mediatori ed esperti nella zona, il Comune di Città della Pieve, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate di Perugia, la Borsa Immobiliare presso la CCIAA di Perugia, i Valori Agricoli Medi pubblicati dalla Regione Umbria, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale; ad eseguire i necessari conteggi estimativi.

Nella determinazione dei prezzi unitari e dei coefficienti commerciali sono state apportate le opportune correzioni in funzione della mancanza: - di assicurazione per vizi occulti; - della certificazione energetica degli impianti termici ed elettrici; - dell'Attestato di Prestazione Energetica, tenendo in debito conto: - tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza e della loro regolarità e completezza amministrativa; - lo stato libero; - le condizioni generali, d'uso e manutenzione; - le condizioni di vetustà delle strutture, degli impianti e di quant'altro compreso nei beni.

Al valore di stima del Lotto Unico vengono sottratti gli oneri che non verranno cancellati dalla procedura e che rimarranno a carico dell'acquirente come riportato in FORMALITA' VINCOLI ONERI GRAVANTI SUI BENI Opponibili all'acquirente:

- € 12.000,00 per regolarizzazione della strada di accesso preesistente: spese legali di costituzione della servitù coattiva di passaggio e indennità ai proprietari dei fondi serventi;
- € 2.500,00 per deposito di Certificazione di Agibilità della piscina (F2): sanzione amministrativa, diritti di segreteria, onorario professionale, verifiche tecniche;
- € 1.000,00 per deposito Comunicazione Fine Lavori per il maneggio (F7): sanzione amministrativa, diritti di segreteria, onorario professionale;
- € 4.500,00 per rimozione fienile tunnel (F8);

- € 1.500,00 per deposito Comunicazione di Fine Lavori per il cancello (F9): sanzione amministrativa, diritti di segreteria, onorario professionale:
per un **totale di € 21.500,00**.

VALORE DI MERCATO DEI BENI – LOTTO UNICO

Valore di mercato del casale adibito ad agriturismo, piscina e opere accessorie

numero identif. dei beni	descrizione	superficie catastale mq	coefficiente %	superficie commerciale mq
F1	Casale, appartamento al P.T., superficie coperta	135	100%	135,00
	Casale, appartamento al P.1., superficie coperta	135	100%	135,00
	Casale, rampa scale esterne scoperta dal PT al P1	13	15%	1,89
	Casale, vano sottoscala utilizzabile	13	25%	3,15
	Casale, pianerottolo coperto accesso al P1	5	35%	1,61
	Casale, portico al PT sottostante al pianerottolo	5	35%	1,61
F2	Piscina pertinenziale F1, scoperta, con vista e solarium	72	15%	14,40
F3	Opere interrato pertinentenziali a F1, F2: cisterna per riserva idrica, ripostiglio, locale tecnico	64	20%	9,60
	Corte esclusiva a F1 e F2, primi 25 mq	25	10%	2,50
	Corte esclusiva a F1 e F2, eccedenza (mq 1695-25-72-5-13-135-135)	1311	2%	26,22
superficie commerciale				330,98
valore unitario €/mq				1.750,00
A - Valore commerciale Casale, piscina, opere accessorie, opere e corte pertinenziale				579.208,00

Valore di mercato dell'annesso agricolo, del maneggio e delle corti pertinentenziali

numero identif. dei beni	descrizione	superficie mq	valore unitario €/mq	valore totale €
F6	Annesso agricolo, PT, stalla per cavalli, con box, selleria, magazzino	120	1.100,00	132.000,00
F5	Annesso agricolo, PT, stalla per cavalli, con box, selleria, magazzino	114	900,00	102.600,00
F4	Corte pertinenziale esclusiva al netto dell'area di sedime F6, F5	423	12,00	5.076,00
F7	maneggio, comprensivo dell'area di sedime	800	35,00	28.000,00
T19p	Corte residua, p.la 151 al netto della superficie di F7	3525	9,00	31.725,00
B - Valore annesso agricolo, maneggio e corte pertinenziale				299.401,00

Valore di mercato dei terreni agricoli e forestali

n. distintivo	tipologia di terreno	superficie mq	valore u. €/mq	valore €
Nucleo CF1	seminativi, non lavorati, condotti a pascolo	2.741	0,60	1.644,60
	oliveto specializzato	3.671	1,80	6.607,80
	pascoli arborati	11.225	0,25	2.806,25
	bosco ceduo	75.232	0,25	18.808,00
	Valore totale terreni agricoli e forestali nel Corpo Fondiario 1			
Nucleo CF2	terreno seminativo incolto	42.600	0,60	25.560,00
	seminativo arborato con olivi	2.300	1,20	2.760,00
	pascolo cespugliato	880	0,25	220,00
	Valore totale terreni agricoli e forestali nel Corpo Fondiario 2			
Valore complessivo terreni agricoli CF1 + CF2				58.406,65
C - Valore complessivo terreni agricoli/forestali CF1 + CF2				83.966,65

Valore totale di stima del compendio pignorato

- A, Valore commerciale casale con appartamenti, piscina, opere accessorie, corte € 579.208,00 +
- B, Valore annessi agricoli, maneggio, relative corti pertinenziali € 299.401,00 +
- C, Valore terreni agricoli/forestali Cf1 e CF2 € 83.966,65 =
- Valore totale A + B + C € 962.575,65...
- **A detrarre costi a carico dell'acquirente € 21.500,00 =**
- **VALORE TOTALE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO € 941.075,65...**

che viene arrotondato ad € 941.000,00 (euro novecentoquarantaunomila,00).

* * *

Tanto era dovuto in ossequi dell'incarico ricevuto

Perugia, 09 aprile 2026

Il CTU Dr. Agr. Paolo Carucci

ELENCO ALLEGATI, PRODOTTI SEPARATAMENTE

- 1) Lista eventi fascicolo Siecic 01-10-2025
- 2) Relazione informativa del Custode IVG
- 3) Atto compravendita 09-03-2012, rogante Canape, rep.3425
- 4) Nota Trascrizione Rp 5352-2012
- 5) Atto di Pignoramento RGE 139-2025
- 6) Certificazione Notarile RGE 139-2025
- 7) Certificazione Notarile RGE 213-2025
- 8) Istanza di vendita RGE 213-2025
- 9) Visura storica sintetica per soggetto, CT, CF
- 10) Visura storica analitica per soggetto, CT, CF
- 11) Visura storica p.lla 26 al CT
- 12) Visura storica p.lla 151 al CT
- 13) Visura storica p.lla 152 al CT
- 14) Estratto di mappa p.lle 25, 26, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 121, 122, 124, 126, 127, 128, 130, 138, 151, 152
- 15) Estratto di mappa p.lle 53, 134, 135
- 16) Planimetria unità immobiliare urbana p.lla 26 al CF
- 17) Planimetria unità immobiliare urbana p.lla 152 sub 2 al CF
- 18) Planimetria unità immobiliare urbana p.lla 152 sub 3 al CF
- 19) Vista aerea della zona, contesto, viabilità
- 20) Ubicazione dei beni pignorati, foto aerea con sovrapposto reticolo catastale
- 21) Nota di Trascrizione Rp n 821 presentazione n 46 del 22-03-2012
- 22) Nota di Trascrizione Rp n 15347 presentazione n 8 del 22-07-2025
- 23) Nota di Trascrizione Rp n 23316 presentazione n 5 del 10-11-2025
- 24) Atto compravendita 15-01-1998, rogante Amorosa, rep. 1692
- 25) Nota di Trascrizione Rp 1430/1998
- 26) Atto compravendita 29-06-2000, rogante Amorosa, rep. 3023
- 27) Nota di Trascrizione Rp 10937/2000
- 28) CDU 17-10-2025
- 29) CDU integrativo 07-11-2025
- 30) CDU integrativo p.lla 151-----
- 31) Certificato vincoli urbanistici 04-12-2025
- 32) Certificato vincoli urbanistici 23-12-2025
- 33) Concessione Edilizia 3343-2000 ristrutturazione
- 34) Permesso di Costruire 8500-2003 rinnovo CE 3343
- 35) Certificato di Agibilità 15131-2005 ristrutturazione
- 36) Permesso di Costruire 11962-2005 piscina
- 37) SCIA Prot. n. 5473 del 18/04/2012 cancello
- 38) Permesso di Costruire in Sanatoria 12015-2012 opere accessorie
- 39) Relazione di Servizio 08/05/2014 opere accessorie
- 40) Permesso di Costruire 16988-2014 annesso agricolo
- 41) Dichiarazione di Agibilità Prot. n. 4982 del 29/03/2016 annesso agricolo
- 42) CILA Prot. n. 13555 del 555 fienile
- 43) D.C.C. n. 22 del 30/04/2015 strada vicinale
- 44) CILA Prot. n. 3683 del 08/03/2018 maneggio