
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Falcone Rosella, nel Fallimento 909/2003 - ELEMAR



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via Santa Giuliana.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella	4
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via Santa Giuliana.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella	5
Confini	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via Santa Giuliana.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via Santa Giuliana.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via Santa Giuliana.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via Santa Giuliana.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via Santa Giuliana.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via Santa Giuliana.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella	10
Normativa urbanistica.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via Santa Giuliana.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella	11
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via Santa Giuliana.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella	14
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta	22



Lotto 1	22
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Fallimento 909/2003 - ELEMAR.....	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 250,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	25



INCARICO

In data 01/07/2025, il sottoscritto Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Cipro 4/h - 00136 - Roma (RM), email rosellafalcone@gmail.com , PEC ros.falcone@pec.archrm.it , veniva nominato C.T.U. e in data 13/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via Santa Giuliana
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA SANTA GIULIANA

Terreno seminativo arborato situato nel Comune di Magione, Località Baccanella, attualmente destinato a strada di PRG denominata Strada Santa Giuliana.

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22/09/2025, sul lotto di terreno identificato catastalmente al Foglio 39 Particella 322, con destinazione "Strada di PRG" esistono opere di urbanizzazione primaria al servizio dei lotti contermini (All. 08_CDU_Prot_Par 0030197 del 23-09-2025)

In virtù dell'Atto d'Obbligo stipulato in data 18/10/1994 tra la Società _____ proprietaria del terreno di cui alla particella 322, e il comune di Magione, la Società _____ si impegnava a cedere al Comune il sedime della strada come da progetto Prot. 893 drl 21/06/1994 (Pratica edilizia 285/94) per la realizzazione di edificio residenziale ricadente sulle particelle confinanti 305 e 323. (All. 11_Atto d'obbligo 18-10-1994)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - SS 75BIS DEL TRASIMENO - LOCALITÀ BACCANELLA

Terreno con qualità di ente urbano situato nel Comune di Magione, Località Baccanella.

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22/09/2025, sul lotto di terreno identificato catastalmente al Foglio 39 Particella 305, ricadente in "Zona B3 - Prevalentemente residenziale di completamento;" esistono opere di urbanizzazione primaria al servizio dei lotti contermini (All. 08_CDU_Prot_Par 0030197 del 23-09-2025)

In virtù dell'Atto d'Obbligo stipulato in data 18/10/1994 tra la Società _____ proprietaria del terreno di cui alla particella 305, e il comune di Magione, la Società _____ si impegnava a realizzare in forma diretta a proprie spese le relative opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto per la realizzazione di edificio residenziale ricadente sulle particelle 305 e 323, oggetto della Concessione Edilizia n. 112 del 12/07/1994, successivamente rilasciata dal Comune di Magione. (All. 11_Atto d'obbligo 18-10-1994)



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA SANTA GIULIANA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- ELEMAR (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Proprietà 1/2)

Con scrittura privata autenticata in data 23/12/1997 dal Notaio Sergio Ludovici in Marsciano (PG), la Società S.r.l. ha venduto alle Società e ELEMAR S.r.l. un complesso immobiliare sito nel Comune di Magione costituito, tra gli altri beni, da tre locali ad uso magazzino/ripostiglio, con corte circostante, censiti al N.C.E.U. Foglio 39, Mappale 305, Via Case Sparse Soccorso 99, Cat. C/2, Cl.6, Mq 60 e al N.C.T. al Foglio 39, Mappale 305 (già 305/a) di Ha 11.99. (All. 7a_Nota di trascrizione atto di comprav. Notaio Ludovici 23-12-1997)

Con il successivo atto di rettifica stipulato in data 05/01/1999 dal Notaio Sergio Ludovici in Marsciano (PG), vengono rettificati alcuni errori presenti nel precedente atto del 23/12/1997, in particolare: che le Società ELEMAR S.r.l. hanno acquistato anche pro indiviso l'area della strada di P.R.G. censita al N.C.T. del Comune di Magione, Foglio 39, Mappale 322, Ha 01 46, e che i fabbricati acquistati pro indiviso dalle due Società e insistenti sul Mappale 305, risultano e risultavano al momento dell'atto demoliti a seguito della richiesta di demolizione presentata al Comune di Magione il 24/03/1993, Prot. n. 3782, Pratica edilizia n. 9093. (All. 07_Atto Ludovici del 05-01-1999 Rep. 100959; All. 7b_Nota di trascrizione rettifica comprav. Notaio Ludovici 05-01-1999)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - SS 75BIS DEL TRASIMENO - LOCALITÀ BACCANELLA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- ELEMAR (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Proprietà 1/2)

Con scrittura privata autenticata in data 23/12/1997 dal Notaio Sergio Ludovici in Marsciano (PG), la Società ha venduto alle Società e ELEMAR S.r.l. un complesso immobiliare sito nel Comune di Magione costituito, tra gli altri beni, da tre locali ad uso magazzino/ripostiglio, con corte circostante, censiti al N.C.E.U. Foglio 39, Mappale 305, Via Case Sparse Soccorso 99, Cat. C/2, Cl.6, Mq 60 e al N.C.T. al Foglio 39, Mappale 305 (già 305/a) di Ha 11.99. (All. 7a_Nota di trascrizione atto di comprav. Notaio Ludovici 23-12-1997)

Con il successivo atto di rettifica stipulato in data 05/01/1999 dal Notaio Sergio Ludovici in Marsciano (PG), vengono rettificati alcuni errori presenti nel precedente atto del 23/12/1997, in particolare: che le Società e ELEMAR S.r.l. hanno acquistato anche pro indiviso l'area della strada di P.R.G. censita al N.C.T. del Comune di Magione, Foglio 39, Mappale 322, Ha 01 46, e che i fabbricati acquistati pro indiviso dalle due Società e insistenti sul Mappale 305, risultano e risultavano al momento dell'atto demoliti a seguito della richiesta di demolizione presentata al Comune di Magione il 24/03/1993, Prot. n. 3782, Pratica edilizia n. 9093.



(All. 07_Atto Ludovici del 05-01-1999 Rep. 100959; All. 7b_Nota di trascrizione rettifica comprav. Notaio Ludovici 05-01-1999)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA SANTA GIULIANA

Il lotto di terreno confina a nord con la particella 575, a sud con la particella 321, a est con la particella 589 e a ovest con la particella 942 (All. 02_Estratto di Mappa Fg39 Mapp322)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - SS 75BIS DEL TRASIMENO - LOCALITÀ BACCANELLA

Il lotto di terreno confina a nord con la SS n.75 bis, a sud con la particella 575, a est con la particella 570 e a ovest con la particella 506 (All. 03_Estratto di Mappa Fg39 Mapp305)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA SANTA GIULIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	146,00 mq	146,00 mq	1	146,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				146,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - SS 75BIS DEL TRASIMENO - LOCALITÀ BACCANELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1199,00 mq	1199,00 mq	1	1199,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1.199,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1.199,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA SANTA GIULIANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1992 al 23/12/1992		Catasto Terreni Fg. 39, Part. 322 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 146 m2 Reddito dominicale € 0,83 Reddito agrario € 0,75
Dal 23/12/1992 al 23/12/1992		Catasto Terreni Fg. 39, Part. 322 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 146 m2 Reddito dominicale € 0,83 Reddito agrario € 0,75
Dal 23/12/1992 al 05/01/1999		Catasto Terreni Fg. 39, Part. 322 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 146 m2 Reddito dominicale € 0,83 Reddito agrario € 0,75
Dal 05/01/1999 al 05/01/1999		Catasto Terreni Fg. 39, Part. 322 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 146 m2 Reddito dominicale € 0,83 Reddito agrario € 0,75
Dal 05/01/1999 al 24/02/2026		Catasto Terreni Fg. 39, Part. 322 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 146 m2 Reddito dominicale € 0,83 Reddito agrario € 0,75



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - SS 75BIS DEL TRASIMENO -
LOCALITÀ BACCANELLA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 23/12/1992		Catasto Terreni Fg. 39, Part. 305 Qualità Ente urbano promiscuo Superficie (ha are ca) 1199 m2
Dal 23/12/1992 al 23/12/1992		Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 305 Categoria C2 Cl.6, Cons. 60 mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 130,15
Dal 23/12/1992 al 23/12/1997		Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 305 Categoria C2 Cl.6, Cons. 60 mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 130,15
Dal 23/12/1997 al 05/01/1999		Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 305 Categoria C2 Cl.6, Cons. 60 mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 130,15
Dal 05/01/1999 al 28/09/2000		Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 305 Categoria C2 Cl.6, Cons. 60 mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 130,15
Dal 28/09/2000 al 25/02/2026	BRUNAMONTI COSTRUZIONI S.R.L.	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 305 Categoria C2, Cons. 60 mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 130,15



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA SANTA GIULIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	322				Seminativo arborato	1	146 m2	0,83 €	0,75 €	

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - SS 75BIS DEL TRASIMENO - LOCALITÀ BACCANELLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	305			C2		60 mq	72 mq	130,15 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	305				Ente urbano		1.199 m2			

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA SANTA GIULIANA

Terreno seminativo arborato situato nel Comune di Magione, Località Baccanella, attualmente destinato a strada di PRG denominata Strada Santa Giuliana.

La strada si presenta sterrata, con fondo in materiale di cava rullato e non asfaltato (All. 01_Report fotografico sopralluogo 12-02-2026)



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - SS 75BIS DEL TRASIMENO - LOCALITÀ BACCANELLA

Terreno con qualità di ente urbano situato nel Comune di Magione, Località Baccanella.

Il lotto si presenta sterrato, con fondo in materiale di cava rullato e non asfaltato (All. 01_Report fotografico sopralluogo 12-02-2026), il lotto è libero ed è parzialmente occupato dai contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Sull'estratto di mappa e sulla planimetria catastale del mappale 305 sono rappresentati tre fabbricati sul lato ovest del lotto: i fabbricati, ad eccezione di un piccolo ripostiglio in pessimo stato di conservazione, non sono più esistenti e risultavano già demoliti al momento della compravendita da parte delle Società ELEMAR S.r.l.(All. 07_Atto Ludovici del 05-01-1999 Rep. 100959), a seguito della richiesta di demolizione presentata al Comune di Magione il 24/03/1993, Prot. n. 3782, Pratica edilizia n. 9093.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA SANTA GIULIANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

(All. 18_ISPEZIONE IPOTECARIA 24-02-2026_Foglio 39 Mappale 322; All. 11_Atto d'obbligo del 18-10-1994; All. 19_Nota di Trascrizione 22146-14938 del 16-11-1994_Atto d'obbligo del 18-10-1994)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - SS 75BIS DEL TRASIMENO - LOCALITÀ BACCANELLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

(All. 17_ISPEZIONE IPOTECARIA 07-01-2026_Foglio 39 Mappale 305; All. 11_Atto d'obbligo del 18-10-1994; All. 19_Nota di Trascrizione 22146-14938 del 16-11-1994_Atto d'obbligo del 18-10-1994)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA SANTA GIULIANA

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Magione in data 22/09/2025, certifica:

- che il P.R.G., parte Strutturale, definitivamente approvato ai sensi dell'art. 263 c. 3 della L.R. 21.01.2015 con delibera C.C. n. 79/2016 pubblicato sul B.U.R. Regione Umbria n. 47 del 15.11.2016 e con D.C.C. 9/2022, classifica i terreni siti in loc. Soccorso e distinti al N.C.T. del Comune di Magione al foglio n. 39, come segue:
 - Part. 305 - 322: Zona Insediamenti ex art. 21 co. 1 lett. e) LR 1/2015 prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività artigianali compatibili, comprensivi degli insediamenti ex art. 21 co. 2 lett. g) LR 1/2015.



Il CDU certifica inoltre:

- che la Variante Generale al P.R.G., parte Operativa, definitivamente approvata con delibera Consiglio Comunale n. 23.06.2009, classifica i terreni siti in loc. Soccorso e distinti al N.C.T. del Comune di Magione al foglio n. 39, come segue:
 - Part. 305: Zona B3 - Prevalentemente residenziale di completamento;
 - Part. 322: Zona Strada di P.R.G.;
- che nei terreni sopra descritti esistono opere di urbanizzazione primaria al servizio degli stessi e/o di quelli contermini;
- che gli stessi non risultano oggetto di lottizzazioni autorizzate e convenzionate a scopo edilizio;
- che le aree di cui sopra non sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo III del D.Lgs. 42/2004;
- che nelle aree di cui sopra non risulta la presenza di usi civici ai sensi dell'art. 3 comma 1 L. 168/2017;
- che gli stessi non risultano oggetto di Piani Attuativi, ai sensi della L.R. 31/97 e s.m.i., autorizzati e/o convenzionati;
- che, ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n° 353, l'area di cui sopra non è stata percorsa dal fuoco.

(All. 08_CDU_Prot_Par 0030197 del 23-09-2025)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - SS 75BIS DEL TRASIMENO - LOCALITÀ BACCANELLA

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Magione in data 22/09/2025, certifica:

- che il P.R.G., parte Strutturale, definitivamente approvato ai sensi dell'art. 263 c. 3 della L.R. 21.01.2015 con delibera C.C. n. 79/2016 pubblicato sul B.U.R. Regione Umbria n. 47 del 15.11.2016 e con D.C.C. 9/2022, classifica i terreni siti in loc. Soccorso e distinti al N.C.T. del Comune di Magione al foglio n. 39, come segue:
 - Part. 305 - 322: Zona Insediamenti ex art. 21 co. 1 lett. e) LR 1/2015 prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività artigianali compatibili, comprensivi degli insediamenti ex art. 21 co. 2 lett. g) LR 1/2015.

Il CDU certifica inoltre:

- che la Variante Generale al P.R.G., parte Operativa, definitivamente approvata con delibera Consiglio Comunale n. 23.06.2009, classifica i terreni siti in loc. Soccorso e distinti al N.C.T. del Comune di Magione al foglio n. 39, come segue:
 - Part. 305: Zona B3 - Prevalentemente residenziale di completamento;
 - Part. 322: Zona Strada di P.R.G.;
- che nei terreni sopra descritti esistono opere di urbanizzazione primaria al servizio degli stessi e/o di quelli contermini;
- che gli stessi non risultano oggetto di lottizzazioni autorizzate e convenzionate a scopo edilizio;
- che le aree di cui sopra non sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo III del D.Lgs. 42/2004;
- che nelle aree di cui sopra non risulta la presenza di usi civici ai sensi dell'art. 3 comma 1 L. 168/2017;
- che gli stessi non risultano oggetto di Piani Attuativi, ai sensi della L.R. 31/97 e s.m.i., autorizzati e/o convenzionati;
- che, ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n° 353, l'area di cui sopra non è stata percorsa dal fuoco.

(All. 08_CDU_Prot_Par 0030197 del 23-09-2025)



In riferimento alle "NORME DI ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE - PARTE OPERATIVA - Modificate in adeguamento all'art. 263 LR 1/2015 ed aggiornate a seguito approvazione varianti parziali", si rimanda per la **Zona B3** all'**Articolo 14** "**ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B**"

Art. 14, comma 1: *"Sono le zone comprendenti tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e a servizi, totalmente o parzialmente edificate, comunque in corso di completamento, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, attività produttive artigianali compatibili con la residenza, attività commerciali, direzionali e turistico ricettive nonché spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli."*

In particolare, al **comma 4:** *"In tali zone sono consentiti gli interventi di MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), OI (opere interne), RC (risanamento conservativo), RE (ristrutturazione edilizia), RE1 (ristrutturazione edilizia 1 conservativa), RE2 (ristrutturazione edilizia 2 di sito), AM (ampliamento) nel rispetto dell'Uf del lotto di pertinenza, RU (ristrutturazione urbanistica), NU (nuovo impianto urbanistico - opere di urbanizzazione), NC (nuova costruzione), DS (mutamento destinazione d'uso), BA (eliminazione barriere architettoniche), OT (opere temporanee), OP (opere pertinenziali), D (demolizione)"*

Per quanto concerne i parametri urbanistici, si rimanda all'**Art. 14, comma 5** e all'elaborato "PRG Parte Operativa - Frazione di Soccorso SC4".

Per la Zona B3 - Prevalentemente residenziale di completamento, sono indicati i seguenti parametri:

- Uf 0,50 mq/mq
- Rc 0,25 mq/mq
- Ip 0,60 mq/mq
- Hmax (Sc81a) 9 m

Dove con Uf si indica l'indice fondiario, con Rc il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con Ip l'indice di permeabilità, H max l'altezza massima edificabile.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, al **comma 7:** *"Zona prevalentemente residenziale di completamento. Funzione principale residenziale. Sono considerate compatibili con la destinazione principale :*

- le attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi;
- le attività terziarie quali studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);
- le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre); "

Art. 14, comma 8: *"Gli interventi edilizi ammessi nelle zone B sono consentiti in attuazione diretta mediante il rilascio di Permessi a Costruire o Denuncia di Inizio Attività qualora esistano opere di urbanizzazione, subordinando comunque gli interventi al pagamento degli oneri nei termini regolamentati dalla legislazione in vigore."*

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - VIA SANTA GIULIANA

Con la pratica n. 237/1994, esaminata dalla Commissione Edilizia del Comune di Magione in data 29/06/1994 (All. 09_Progetto Prot. 7836 del 31/05/1994), la Società . presenta il progetto di



sistemazione di un lotto di terreno situato in Località Baccanella di Magione, costituito dalle particelle censite al Foglio 39, Mappali n. **305** e n. 323.

La superficie totale del lotto pari a mq 4.120, era inserita della Zona B4 del **vecchio PRG non più vigente attualmente**, con capacità edificatoria del lotto pari a 3mc/mq di superficie disponibile, altezza massima m 10,00 fuori terra e m 10,00 di distanza tra i fabbricati.

Il progetto prevedeva la sistemazione del lotto con la costruzione di n. 3 edifici: Edificio A, per un volume di Mc 3.965,65, Edificio B, per un volume di Mc 3.965,65, Edificio C, per un volume di Mc 4.428,70. La massima cubatura complessiva del lotto, **secondo le norme del vecchio PRG** era pari a Mc 12.360,00.

Il progetto prevedeva inoltre la costruzione di parcheggi ricavati in autorimesse interrato ad uso esclusivo dei fabbricati, per una superficie complessiva pari a Mq 1.632,72, superiore a 1/10 della cubatura realizzata.

La sistemazione del lotto prevedeva la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- Condotta fognante lungo il lato est del lotto, a cui allacciare gli scarichi degli edifici
- Condotte per la raccolta acque chiare
- Condotta idrica, realizzata per alimentare i tre fabbricati in progetto prelevando l'acqua potabile dalla condotta idrica comunale posta sul lato nord del lotto
- Illuminazione degli spazi comuni e dei percorsi esterni
- Rete telefonica
- Condotta gas metano costruita lungo la strada statale di accesso al lotto
- Parcheggi in autorimesse interrato, suddivise in box, con accesso per gli edifici A e B dalla Strada statale 75 bis, per l'edificio C dalla nuova strada comunale prevista dal PRG.

Con la Concessione Edilizia n. 112 del 12/07/1994, il Comune di Magione **autorizza la costruzione del primo dei tre edifici plurifamiliari di civile abitazione, Edificio A, l'unico attualmente esistente** (All. 10_Concessione edilizia 112 del 12-07-1994), per un volume complessivo di mc 4.453,58 e un'area coperta pari a mq 774,33.

In data 21/06/1994, al n. di Prot. 8973, viene presentata Domanda per la realizzazione di nuovo tratto di strada in Località Baccanella, N.C.T. Foglio 39, Mappali 321-322-346-347-348.

Con l'**Atto d'Obbligo del 18/10/1994**, stipulato dal Notaio Roberto Mattace di Perugia, la Società _____, proprietaria delle **particelle di terreno di cui al Foglio 39, n. 305, 323 e 322** si obbliga a costruire il fabbricato di cui alla Concessione Edilizia di cui sopra e a realizzare in forma diretta a proprie spese le relative opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto: piano viabile di larghezza m 6.00 con relativi marciapiedi, condotta per raccolta acque bianche, condotta idrica di alimentazione fabbricato, illuminazione pubblica, condotta gas metano e rete telefonica. Le opere di urbanizzazione sopra menzionate insistono su lotti di proprietà della Società _____ e di altri proprietari contermini, ai quali è stata richiesta necessaria servitù di passaggio. La Società si impegna altresì "a cedere al Comune di Magione l'area destinata a parcheggio e/o a spazi pubblici o viabilità, così come individuata negli elaborati di progetto di cui all'istanza del 21/06/1994, Prot. n. 8973".

La Società _____ proprietaria della **particella 322** su cui ricade il tratto di strada di P.R.G. - Variante n.6, si impegna a **"trasferire, senza nulla pretendere, il sedime della strada secondo il progetto presentato al Comune di Magione in data 21/06/1994, Prot. n. 8973 (Pratica edilizia 285/1994), impegnandosi a sostenere gli oneri di realizzazione della medesima"**. (All. 11_Atto d'obbligo del 18-10-1994)

L'Atto d'obbligo di cui sopra è stato trascritto a Perugia in data 16/11/1994, Reg. Gen. n.22146 e Reg. Part. 14938 (All. 19 Nota di Trascrizione 22146-14938 del 16-11-1994 Atto d'obbligo del 18-10-1994) e risulta dalle Ispezioni ipotecarie effettuate sulle particelle di cui al Foglio 39 n. **305** e n. **322** (All. 17 ISPEZIONE IPOTECARIA 07-01-2026 Foglio 39 Mappale 305; All. 18 ISPEZIONE IPOTECARIA 24-02-2026 Foglio 39 Mappale 322).



In data 17/11/1994 con Autorizzazione n. 190, il Comune di Magione autorizza realizzare il nuovo tratto di strada di P.R.G. con la precisazione che il sedime stradale dovrà essere reso pubblico, secondo quanto indicato anche nell'Atto d'Obbligo del 18/10/1994 (All. 13_Autorizzazione n.190 del 17-11-1994 per costruzione tratto di strada).

In data 05/06/1997, Prot. 8263, Pratica edilizia 288/97, viene presentata una variante in corso d'opera per la costruzione dell'edificio plurifamiliare di cui sopra (Edificio A).

Il Comune di Magione rilascia Concessione a costruire n. 143 in data 08/08/1997 (All. 12_Concessione edilizia 143 del 08-08-1997_Variante in corso d'opera), per un ampliamento di volume pari a mc 252,73, un volume complessivo di mc 4.706,31 e superficie coperta pari a mmq 629,31

Con il Provvedimento n. 37 del 18/03/1998, Pratica edilizia 66/98, il Comune di Magione autorizza i lavori di completamento del sopra menzionato tratto stradale (All. 14_Autorizzazione n.37 del 18-03-1998 per completamento tratto di strada)

Con il Certificato di Collaudo Prot. 216/99 del 14/02/2000, il Comune di Magione certifica l'avvenuta realizzazione delle opere di costruzione della nuova strada di P.R.G. secondo le modalità stabilite dall'Atto d'Obbligo del 18/10/1994 (All. 15_Certificato di collaudo opere urb. primaria 14-02-2000)

In data 13/09/2000, su istanza del 17/07/1998 Prot. 11332/98, l'Edificio A viene dichiarato abitabile (All. 16_Abitabilità Prot. 11332-1998_Pratiche edilizie 237-94 285-94 288-97)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MAGIONE (PG) - SS 75BIS DEL TRASIMENO - LOCALITÀ BACCANELLA

Con la pratica n. 237/1994, esaminata dalla Commissione Edilizia del Comune di Magione in data 29/06/1994 (All. 09_Progetto Prot. 7836 del 31/05/1994), la Società _____ presenta il progetto di sistemazione di un lotto di terreno situato in Località Baccanella di Magione, costituito dalle particelle censite al Foglio 39, Mappali n. **305** e n. 323.

La superficie totale del lotto pari a mq 4.120, era inserita della Zona B4 del **vecchio PRG non più vigente attualmente**, con capacità edificatoria del lotto pari a 3mc/mq di superficie disponibile, altezza massima m 10,00 fuori terra e m 10,00 di distanza tra i fabbricati.

Il progetto prevedeva la sistemazione del lotto con la costruzione di n. 3 edifici: Edificio A, per un volume di Mc 3.965,65, Edificio B, per un volume di Mc 3.965,65, Edificio C, per un volume di Mc 4.428,70. La massima cubatura complessiva del lotto, **secondo le norme del vecchio PRG** era pari a Mc 12.360,00.

Il progetto prevedeva inoltre la costruzione di parcheggi ricavati in autorimesse interrato ad uso esclusivo dei fabbricati, per una superficie complessiva pari a Mq 1.632,72, superiore a 1/10 della cubatura realizzata.

La sistemazione del lotto prevedeva la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- Condotta fognante lungo il lato est del lotto, a cui allacciare gli scarichi degli edifici
- Condotte per la raccolta acque chiare
- Condotta idrica, realizzata per alimentare i tre fabbricati in progetto prelevando l'acqua potabile dalla condotta idrica comunale posta sul lato nord del lotto
- Illuminazione degli spazi comuni e dei percorsi esterni
- Rete telefonica
- Condotta gas metano costruita lungo la strada statale di accesso al lotto
- Parcheggi in autorimesse interrato, suddivise in box, con accesso per gli edifici A e B dalla Strada statale 75 bis, per l'edificio C dalla nuova strada comunale prevista dal PRG.



Con la Concessione Edilizia n. 112 del 12/07/1994, il Comune di Magione autorizza la costruzione del primo dei tre edifici plurifamiliari di civile abitazione, Edificio A, l'unico attualmente esistente (All. 10_Concessione edilizia 112 del 12-07-1994), per un volume complessivo di mc 4.453,58 e un'area coperta pari a mq 774,33.

In data 21/06/1994, al n. di Prot. 8973, viene presentata Domanda per la realizzazione di nuovo tratto di strada in Località Baccanella, N.C.T. Foglio 39, Mappali 321-322-346-347-348.

Con l'**Atto d'Obbligo del 18/10/1994**, stipulato dal Notaio Roberto Mattace di Perugia, la Società _____, proprietaria delle particelle di terreno di cui al Foglio 39, n. 305, 323 e 322 si obbliga a costruire il fabbricato di cui alla Concessione Edilizia di cui sopra e a realizzare in forma diretta a proprie spese le relative opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto: piano viabile di larghezza m 6.00 con relativi marciapiedi, condotta per raccolta acque bianche, condotta idrica di alimentazione fabbricato, illuminazione pubblica, condotta gas metano e rete telefonica. Le opere di urbanizzazione sopra menzionate insistono su lotti di proprietà della Società _____ e di altri proprietari contermini, ai quali è stata richiesta necessaria servitù di passaggio. La Società si impegna altresì "a cedere al Comune di Magione l'area destinata a parcheggio e/o a spazi pubblici o viabilità, così come individuata negli elaborati di progetto di cui all'istanza del 21/06/1994, Prot. n. 8973".

La Società _____ proprietaria della **particella 322** su cui ricade il tratto di strada di P.R.G. - Variante n.6, si impegna a "trasferire, senza nulla pretendere, il sedime della strada secondo il progetto presentato al Comune di Magione in data 21/06/1994, Prot. n. 8973 (Pratica edilizia 285/1994), impegnandosi a sostenere gli oneri di realizzazione della medesima". (All. 11_Atto d'obbligo del 18-10-1994)

L'Atto d'obbligo di cui sopra è stato trascritto a Perugia in data 16/11/1994, Reg. Gen. n.22146 e Reg. Part. 14938 (All. 19_Nota di Trascrizione 22146-14938 del 16-11-1994_Atto d'obbligo del 18-10-1994) e risulta dalle Ispezioni ipotecarie effettuate sulle particelle di cui al Foglio 39 n. 305 e n. 322 (All. 17_ISPEZIONE IPOTECARIA 07-01-2026_Foglio 39 Mappale 305; All. 18_ISPEZIONE IPOTECARIA 24-02-2026_Foglio 39 Mappale 322).

In data 17/11/1994 con Autorizzazione n. 190, il Comune di Magione autorizza realizzare il nuovo tratto di strada di P.R.G. con la precisazione che il sedime stradale dovrà essere reso pubblico, secondo quanto indicato anche nell'Atto d'Obbligo del 18/10/1994 (All. 13_Autorizzazione n.190 del 17-11-1994 per costruzione tratto di strada).

In data 05/06/1997, Prot. 8263, Pratica edilizia 288/97, viene presentata una variante in corso d'opera per la costruzione dell'edificio plurifamiliare di cui sopra (Edificio A).

Il Comune di Magione rilascia Concessione a costruire n. 143 in data 08/08/1997 (All. 12_Concessione edilizia 143 del 08-08-1997_Variante in corso d'opera), per un ampliamento di volume pari a mc 252,73, un volume complessivo di mc 4.706,31 e superficie coperta pari a mmq 629,31

Con il Provvedimento n. 37 del 18/03/1998, Pratica edilizia 66/98, il Comune di Magione autorizza i lavori di completamento del sopra menzionato tratto stradale (All. 14_Autorizzazione n.37 del 18-03-1998 per completamento tratto di strada)

Con il Certificato di Collaudo Prot. 216/99 del 14/02/2000, il Comune di Magione certifica l'avvenuta realizzazione delle opere di costruzione della nuova strada di P.R.G. secondo le modalità stabilite dall'Atto d'Obbligo del 18/10/1994 (All. 15_Certificato di collaudo opere urb. primaria 14-02-2000)

In data 13/09/2000, su istanza del 17/07/1998 Prot. 11332/98, l'Edificio A viene dichiarato abitabile (All. 16_Abitabilità Prot. 11332-1998_Pratiche edilizie 237-94 285-94 288-97)

Si precisa che, in riferimento alla Pratica edilizia n. 237/1994, esaminata dalla Commissione Edilizia del



Comune di Magione in data 29/06/1994 (All. 09_Progetto Prot. 7836 del 31/05/1994), con cui la Società . presenta il progetto di sistemazione del lotto di terreno situato in Località Baccanella di Magione, costituito dalle particelle censite al Foglio 39, Mappali n. 305 e n. 323, progetto che prevedeva la costruzione di n. 3 edifici, **l'unico fabbricato realizzato è l'Edificio A**, costruito in forza della Concessione Edilizia n. 112 del 12/07/1994, per un volume complessivo di mc 4.453,58 e un'area coperta pari a mq 774,33 (All. 10_Concessione edilizia 112 del 12-07-1994) e successiva Variante in corso d'opera con Concessione a costruire n. 143 in data 08/08/1997, per un ampliamento di volume pari a mc 252,73, un volume complessivo di mc 4.706,31 e superficie coperta pari a mmq 629,31 (All. 12_Concessione edilizia 143 del 08-08-1997_Variante in corso d'opera).

Gli altri due edifici previsti dal progetto di sistemazione, Edificio B (insistente sul mappale 305) e Edificio C, non sono mai stati realizzati.

L'Atto d'obbligo del 18/10/1994, di cui sopra, trascritto a Perugia in data 16/11/1994, Reg. Gen. n.22146 e Reg. Part. 14938 (All. 19 Nota di Trascrizione 22146-14938 del 16-11-1994 Atto d'obbligo del 18-10-1994) risulta annotato nelle Ispezioni ipotecarie effettuate sulle particelle di cui al Foglio 39 n. 305 e n. 322 (All. 17 ISPEZIONE IPOTECARIA 07-01-2026 Foglio 39 Mappale 305; All. 18 ISPEZIONE IPOTECARIA 24-02-2026 Foglio 39 Mappale 322).

Sull'estratto di mappa e sulla planimetria catastale del mappale 305 sono rappresentati tre fabbricati sul lato ovest del lotto: i fabbricati, ad eccezione di un piccolo ripostiglio in pessimo stato di conservazione, **non sono più esistenti** e risultavano già demoliti al momento della compravendita da parte delle Società A.R.C.O. S.r.l e ELEMAR S.r.l.(All. 07_Atto Ludovici del 05-01-1999 Rep. 100959), a seguito della **richiesta di demolizione presentata al Comune di Magione il 24/03/1993, Prot. n. 3782, Pratica edilizia n. 9093.**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Magione (PG) - Via Santa Giuliana

Terreno seminativo arborato situato nel Comune di Magione, Località Baccanella, attualmente destinato a strada di PRG denominata Strada Santa Giuliana. Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22/09/2025, sul lotto di terreno identificato catastalmente al Foglio 39 Particella 322, con destinazione "Strada di PRG" esistono opere di urbanizzazione primaria al servizio dei lotti contermini (All. 08_CDU_Prot_Par 0030197 del 23-09-2025)

In virtù dell'Atto d'Obbligo stipulato in data 18/10/1994 tra la Società proprietaria del terreno di cui alla particella 322, e il comune di Magione, la Società i impegnava a cedere al Comune il sedime della strada come da progetto Prot. 893 drl 21/06/1994 (Pratica edilizia 285/94) per la realizzazione di edificio residenziale ricadente sulle particelle confinanti 305 e 323. (All. 11_Atto d'obbligo 18-10-1994)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 322, Qualità Seminativo arborato

Valore di stima del bene: **€ 262,80**, da cui vanno decurtati gli oneri indicati nella tabella successiva

Il lotto di terreno di cui al Foglio 39, particella 322 è parte del sedime stradale della strada di PRG realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per la costruzione di edificio residenziale la cui cronologia autorizzativa è ricostruita al paragrafo precedente, strada ceduta al Comune di Magione ad uso pubblico così come indicato nell'atto d'obbligo del 18/10/1994 (All. 11 Atto d'obbligo del 18-10-1994).



Per l'individuazione del valore del terreno descritto, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare Umbria - Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria, 4° semestre 2025
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Valori Agricoli Medi della Provincia - Annualità 2025 - REGIONE AGRARIA N°: 6 - COLLINE DEL TRASIMENO - Comuni di: Castiglione del Lago, Lisciano Niccone, Magione, Paciano, Panicale, Passignano sul Trasimeno, Tuoro sul Trasimeno
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade il terreno oggetto di stima;

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate in funzione delle caratteristiche intrinseche del terreno e della sua localizzazione, oltre che della situazione urbanistica.

Si considera la destinazione del terreno indicata nella visura catastale: "Seminativo arborato"

1. In riferimento al Comune di Magione, il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria definisce per i terreni agricoli una quotazione minima pari a €/Ha 2.200,00 (0,22 €/Mq), e massima pari a €/Ha 18.000,00 (1,80 €/Mq); per i terreni edificabili, l'intervallo è tra 25€/mc e 70€/mc
2. In riferimento ai VAM dell'Agenzia delle Entrate, viene definito un Valore Agricolo pari a 18.000,00 €/Ha (1,80 €/Mq) per i terreni "Seminativi"

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e della sua ubicazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad €/Mq 1,80.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Magione (PG) - Via Santa Giuliana	146,00 mq	1,80 €/mq	€ 262,80	100,00%	€ 262,80
Valore di stima:					€ 262,80

Valore di stima: € 262,80



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 250,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella

Terreno con qualità di ente urbano situato nel Comune di Magione, Località Baccanella. Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22/09/2025, sul lotto di terreno identificato catastalmente al Foglio 39 Particella 305, ricadente in "Zona B3 - Prevalentemente residenziale di completamento;" esistono opere di urbanizzazione primaria al servizio dei lotti contermini (All. 08_CDU_Prot_Par 0030197 del 23-09-2025)

In virtù dell'Atto d'Obbligo stipulato in data 18/10/1994 tra la Società _____ proprietaria del terreno di cui alla particella 305, e il comune di Magione, la Società _____ si impegna a realizzare in forma diretta a proprie spese le relative opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto per la realizzazione di edificio residenziale ricadente sulle particelle 305 e 323, oggetto della Concessione Edilizia n. 112 del 12/07/1994, successivamente rilasciata dal Comune di Magione. (All. 11_Atto d'obbligo 18-10-1994)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 305, Categoria C2

Valore di stima del bene: **€ 45.000,00**, da cui vanno decurtati gli oneri indicati nella tabella successiva

Così come esplicitato al capitolo precedente, con l'Atto d'Obbligo del 18/10/1994, stipulato dal Notaio Roberto Mattace di Perugia, la Società _____ proprietaria delle particelle di terreno di cui al Foglio 39, n. 305, 323 e 322 si obbliga a costruire il fabbricato di cui alla Concessione Edilizia di cui sopra e a realizzare in forma diretta a proprie spese le relative opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto.

L'Atto d'obbligo di cui sopra è stato trascritto a Perugia in data 16/11/1994, Reg. Gen. n.22146 e Reg. Part. 14938 (All. 19 Nota di Trascrizione 22146-14938 del 16-11-1994 Atto d'obbligo del 18-10-1994) e risulta dalle Ispezioni ipotecarie effettuate sulle particelle di cui al Foglio 39 n. 305 e n. 322 (All. 17 ISPEZIONE IPOTECARIA 07-01-2026 Foglio 39 Mappale 305; All. 18 ISPEZIONE IPOTECARIA 24-02-2026 Foglio 39 Mappale 322).

Sull'estratto di mappa e sulla planimetria catastale del mappale 305 sono rappresentati tre fabbricati sul lato ovest del lotto: i fabbricati, ad eccezione di un piccolo ripostiglio in pessimo stato di conservazione, **non sono più esistenti** e risultavano già demoliti al momento della compravendita da parte delle Società _____ e ELEMAR S.r.l.(All. 07 Atto Ludovici del 05-01-1999 Rep. 100959), a seguito della **richiesta di demolizione presentata al Comune di Magione il 24/03/1993, Prot. n. 3782, Pratica edilizia n. 9093.**

Per l'individuazione del valore del terreno descritto, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.



Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare Umbria - Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria, 4° semestre 2025
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Valori Agricoli Medi della Provincia - Annualità 2025 - REGIONE AGRARIA N°: 6 - COLLINE DEL TRASIMENO - Comuni di: Castiglione del Lago, Lisciano Niccone, Magione, Paciano, Panicale, Passignano sul Trasimeno, Tuoro sul Trasimeno
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade il terreno oggetto di stima;

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate in funzione delle caratteristiche intrinseche del terreno e della sua localizzazione, oltre che della situazione urbanistica.

1. In riferimento al Comune di Magione, il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria definisce per i terreni agricoli una quotazione minima pari a €/Ha 2.200,00 (0,22 €/Mq), e massima pari a €/Ha 18.000,00 (1,80 €/Mq); per i terreni edificabili, l'intervallo è tra 25€/mc e 70€/mc edificabile
2. In riferimento ai VAM dell'Agenzia delle Entrate, viene definito un Valore Agricolo pari a 18.000,00 €/Ha (1,80 €/Mq) per i terreni "Seminativi"
3. In riferimento all'analisi degli annunci di vendita per terreni edificabili con analoghe caratteristiche nella zona, l'intervallo è tra 40€/mc e 65€/mc edificabili

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e della sua ubicazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad 25€/Mc edificabili, con riferimento ai parametri edilizi di cui all'Art. 14, comma 5 e all'elaborato "PRG Parte Operativa - Frazione di Soccorso SC4".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella	1199,00 mq	37,50 €/mq	€ 45.000,00	100,00%	€ 45.000,00
Valore di stima:					€ 45.000,00

Valore di stima: € 45.000,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti (10%) - Art. 568 Cpc,	10,00	%

Valore finale di stima: € 40.000,00 (arrotondato)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 06/03/2026

Il C.T.U.
Arch. Falcone Rosella



ELENCO ALLEGATI:

- All. 01_Report fotografico sopralluogo 12-02-2026
- All. 02_Estratto di Mappa Fg39 Mapp322
- All. 03_Estratto di Mappa Fg39 Mapp305
- All. 04_Visura Fg39 Part322
- All. 05a_Visura Fg39 Part305
- All. 06_Planimetria Fg38 Mapp305
- All. 07_Atto Ludovici Rep. 100959
- All. 08_CDU_Prot_Par 0030197 del 23-09-2025
- All. 09_Progetto 237-1994
- All. 10_Concessione edilizia 112 del 12-07-1994
- All. 11_Atto d'obbligo del 18-10-1994
- All. 12_Concessione edilizia 143 del 08-08-1997_Variante in corso d'opera
- All. 13_Autorizzazione n.190 del 17-11-1994 per costruzione tratto di strada
- All. 14_Autorizzazione n.37 del 18-03-1998 per completamento tratto di strada
- All. 15_Certificato di collaudo opere urb. primaria 14-02-2000
- All. 16_Abitabilità Prot. 11332-1998_Pratiche edilizie 237-94 285-94 288-97
- All. 7a_Nota di trascrizione atto di comprav. Notaio Ludovici 23-12-1997
- All. 7b_Nota di trascrizione rettifica comprav. Notaio Ludovici 05-01-1999
- All. 17_ISPEZIONE IPOTECARIA 07-01-2026_Foglio 39 Mappale 305
- All. 18_ISPEZIONE IPOTECARIA 24-02-2026_Foglio 39 Mappale 322
- All. 19_Nota di Trascrizione 22146-14938 del 16-11-1994_Atto d'obbligo del 18-10-1994
- All. 05b_Visura Fg39 Part305_



LOTTO 1



che, ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n° 353, l'area di cui sopra non è stata percorsa dal fuoco.
(All. 08_CDU_Prot_Par 0030197 del 23-09-2025)

Prezzo base d'asta: € 250,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella

Terreno con qualità di ente urbano situato nel Comune di Magione, Località Baccanella.

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22/09/2025, sul lotto di terreno identificato catastalmente al Foglio 39 Particella 305, ricadente in "Zona B3 - Prevalentemente residenziale di completamento;" esistono opere di urbanizzazione primaria al servizio dei lotti contermini (All. 08_CDU_Prot_Par 0030197 del 23-09-2025)

In virtù dell'Atto d'Obbligo stipulato in data 18/10/1994 tra la Società _____, proprietaria del terreno di cui alla particella 305, e il comune di Magione, la Società _____ si impegna a realizzare in forma diretta a proprie spese le relative opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto per la realizzazione di edificio residenziale ricadente sulle particelle 305 e 323, oggetto della Concessione Edilizia n. 112 del 12/07/1994, successivamente rilasciata dal Comune di Magione. (All. 11_Atto d'obbligo 18-10-1994)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 305, Categoria C2

Destinazione urbanistica:

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Magione in data 22/09/2025, certifica:

- che il P.R.G., parte Strutturale, definitivamente approvato ai sensi dell'art. 263 c. 3 della L.R. 21.01.2015 con delibera C.C. n. 79/2016 pubblicato sul B.U.R. Regione Umbria n. 47 del 15.11.2016 e con D.C.C. 9/2022, classifica i terreni siti in loc. Soccorso e distinti al N.C.T. del Comune di Magione al foglio n. 39, come segue:
 - Part. 305 - 322: Zona Insediamenti ex art. 21 co. 1 lett. e) LR 1/2015 prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività artigianali compatibili, comprensivi degli insediamenti ex art. 21 co. 2 lett. g) LR 1/2015.

Il CDU certifica inoltre:

- che la Variante Generale al P.R.G., parte Operativa, definitivamente approvata con delibera Consiglio Comunale _____ n. 23.06.2009, classifica i terreni siti in loc. Soccorso e distinti al N.C.T. del Comune di Magione al foglio n. 39, come segue:
 - Part. 305: Zona B3 - Prevalentemente residenziale di completamento;
 - Part. 322: Zona Strada di P.R.G.;
- che nei terreni sopra descritti esistono opere di urbanizzazione primaria al servizio degli stessi e/o di quelli contermini;
- che gli stessi non risultano oggetto di lottizzazioni autorizzate e convenzionate a scopo edilizio;
- che le aree di cui sopra non sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo III del D.Lgs. 42/2004;
- che nelle aree di cui sopra non risulta la presenza di usi civici ai sensi dell'art. 3 comma 1 L. 168/2017;
- che gli stessi non risultano oggetto di Piani Attuativi, ai sensi della L.R. 31/97 e s.m.i., autorizzati e/o convenzionati;



che, ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n° 353, l'area di cui sopra non è stata percorsa dal fuoco.

In riferimento alle "NORME DI ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE - PARTE OPERATIVA - Modificate in adeguamento all'art. 263 LR 1/2015 ed aggiornate a seguito approvazione varianti parziali", si rimanda per la Zona B3 all'Articolo 14 "ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B"

Art. 14, comma 1: *"Sono le zone comprendenti tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e a servizi, totalmente o parzialmente edificate, comunque in corso di completamento, con la presenza di attrezzature pubbliche, servizi pubblici e di interesse pubblico, spazi verdi, attività produttive artigianali compatibili con la residenza, attività commerciali, direzionali e turistico ricettive nonché spazi destinati alla mobilità pedonale e dei veicoli."*

In particolare, al **comma 4:** *"In tali zone sono consentiti gli interventi di MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), OI (opere interne), RC (risanamento conservativo), RE (ristrutturazione edilizia), RE1 (ristrutturazione edilizia 1 conservativa), RE2 (ristrutturazione edilizia 2 di sito), AM (ampliamento) nel rispetto dell'Uf del lotto di pertinenza, RU (ristrutturazione urbanistica), NU (nuovo impianto urbanistico - opere di urbanizzazione), NC (nuova costruzione), DS (mutamento destinazione d'uso), BA (eliminazione barriere architettoniche), OT (opere temporanee), OP (opere pertinenziali), D (demolizione)"*

Per quanto concerne i parametri urbanistici, si rimanda all'**Art. 14, comma 5** e all'elaborato "PRG Parte Operativa - Frazione di Soccorso SC4".

Per la Zona B3 - Prevalentemente residenziale di completamento, sono indicati i seguenti parametri:

- Uf 0,50 mq/mq
- Rc 0,25 mq/mq
- Ip 0,60 mq/mq
- Hmax (Sc81a) 9 m

Dove con Uf si indica l'indice fondiario, con Rc il rapporto fra superficie fondiaria e superficie coperta consentita, con Ip l'indice di permeabilità, H max l'altezza massima edificabile.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, al **comma 7:** *"Zona prevalentemente residenziale di completamento. Funzione principale residenziale. Sono considerate compatibili con la destinazione principale :*

- le attività commerciali di piccola distribuzione, per la ristorazione e pubblici esercizi;
- le attività terziarie quali studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- le attività ricettive (alberghi, ostelli, case di cura);
- le attrezzature di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre); "

Art. 14, comma 8: *"Gli interventi edilizi ammessi nelle zone B sono consentiti in attuazione diretta mediante il rilascio di Permessi a Costruire o Denuncia di Inizio Attività qualora esistano opere di urbanizzazione, subordinando comunque gli interventi al pagamento degli oneri nei termini regolamentati dalla legislazione in vigore."*

Prezzo base d'asta: € 40.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 909/2003 - ELEMAR

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 250,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Magione (PG) - Via Santa Giuliana		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 322, Qualità Seminativo arborato	Superficie	146,00 mq
Stato conservativo:	Terreno seminativo arborato situato nel Comune di Magione, Località Baccanella, attualmente destinato a strada di PRG denominata Strada Santa Giuliana. La strada si presenta sterrata, con fondo in materiale di cava rullato e non asfaltato (All. 01_Report fotografico sopralluogo 12-02-2026)		
Descrizione:	Terreno seminativo arborato situato nel Comune di Magione, Località Baccanella, attualmente destinato a strada di PRG denominata Strada Santa Giuliana. Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22/09/2025, sul lotto di terreno identificato catastalmente al Foglio 39 Particella 322, con destinazione "Strada di PRG" esistono opere di urbanizzazione primaria al servizio dei lotti contermini (All. 08_CDU_Prot_Par 0030197 del 23-09-2025) In virtù dell'Atto d'Obbligo stipulato in data 18/10/1994 tra la Società _____, proprietaria del terreno di cui alla particella 322, e il comune di Magione, la Società _____ si impegnavano a cedere al Comune il sedime della strada come da progetto Prot. 893 drl 21/06/1994 (Pratica edilizia 285/94) per la realizzazione di edificio residenziale ricadente sulle particelle confinanti 305 e 323. (All. 11_Atto d'obbligo 18-10-1994)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Magione (PG) - SS 75bis del Trasimeno - Località Baccanella		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 305, Categoria C2	Superficie	1199,00 mq
Stato conservativo:	Terreno con qualità di ente urbano situato nel Comune di Magione, Località Baccanella. Il lotto si presenta sterrato, con fondo in materiale di cava rullato e non asfaltato (All. 01_Report fotografico sopralluogo 12-02-2026), il lotto è libero ed è parzialmente occupato dai contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti. Sull'estratto di mappa e sulla planimetria catastale del mappale 305 sono rappresentati tre fabbricati sul lato ovest del lotto: i fabbricati, ad eccezione di un piccolo ripostiglio in pessimo stato di conservazione, non sono più esistenti e risultavano già demoliti al momento della		



	compravendita da parte delle Società (All. 07_Atto Ludovici del 05-01-1999 Rep. 100959), a seguito della richiesta di demolizione presentata al Comune di Magione il 24/03/1993, Prot. n. 3782, Pratica edilizia n. 9093.
Descrizione:	Terreno con qualità di ente urbano situato nel Comune di Magione, Località Baccanella. Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22/09/2025, sul lotto di terreno identificato catastalmente al Foglio 39 Particella 305, ricadente in "Zona B3 - Prevalentemente residenziale di completamento;" esistono opere di urbanizzazione primaria al servizio dei lotti contermini (All. 08_CDU_Prot_Par 0030197 del 23-09-2025) In virtù dell'Atto d'Obbligo stipulato in data 18/10/1994 tra la Società , proprietaria del terreno di cui alla particella 305, e il comune di Magione, la Società i impegnava a realizzare in forma diretta a proprie spese le relative opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto per la realizzazione di edificio residenziale ricadente sulle particelle 305 e 323, oggetto della Concessione Edilizia n. 112 del 12/07/1994, successivamente rilasciata dal Comune di Magione. (All. 11_Atto d'obbligo 18-10-1994)
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

