



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

174/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA SARA FIORONI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ING. DIONISIO MARINI

CF:MRNDNS72M03C309O

con studio in PERUGIA (PG) Via Sicilia, 41

telefono: 0755001227

email: d.marini@stiletecnico.it

PEC: dionisio.marini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Porzione di casolare** a MAGIONE via Podere Catino 4, della superficie commerciale di **203,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato ad uso abitativo elevato su due piani fuori terra con annessa corte esclusiva pertinenziale recintata, dotata di accesso carrabile mediante cancello scorrevole in ferro. L'immobile risulta composto:

- al piano terra da ampio salone con cucina a vista, una camera, un piccolo bagno, un ripostiglio e locali accessori;
- al piano primo, collegato mediante scala interna, da disimpegno distributivo, cinque camere, due bagni e locale accessorio/cabina in muratura.

Completano la proprietà il giardino esclusivo, la tettoia lignea posta sul fronte del fabbricato e le restanti pertinenze di fatto esistenti.

Si precisa che parte delle opere edilizie eseguite risulta priva di titolo abilitativo edilizio, con particolare riferimento alla realizzazione della recinzione esterna, della scala interna di collegamento tra i piani con relativo taglio del solaio, alla chiusura della loggia al piano primo con formazione di ambienti abitativi ed alla trasformazione di porzioni originariamente destinate a portico e fondi in superfici ad uso residenziale.

L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere, a propria cura e spese, agli eventuali adempimenti urbanistico-edilizi necessari per la regolarizzazione delle opere abusive ove consentita dalla normativa vigente, ovvero al loro ripristino, restando a suo esclusivo carico ogni onere tecnico, amministrativo ed economico conseguente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 27 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 35 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 27 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 115 mq, rendita 124,72 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2001.

A.1 **altro terreno**, composto da bene comune non censibile di pertinenza dell'abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 596 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B **annessi agricoli** a MAGIONE via Podere Catino 4, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Due annessi rurali ad un piano fuori terra posti all'interno del medesimo compendio immobiliare del fabbricato principale ("Corpo A"), ubicati in posizione collinare ad una quota inferiore rispetto all'abitazione principale.

I manufatti sono composti da locali ad uso deposito/rimessa agricola e spazi accessori aperti, con struttura in muratura e copertura a falde inclinate in laterizio.

Il lotto comprende anche il terreno pertinenziale degli annessi agricoli individuato catastalmente come bene comune ed avente superficie complessiva pari a circa mq 1.835.

I fabbricati versano in pessimo stato manutentivo e conservativo, con diffuse condizioni di degrado, assenza di finiture ed impianti funzionali, necessitando di integrali opere di recupero e riqualificazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 597 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 50 mq, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 597 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 32,38 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

B.1 **altro terreno**, composto da bene comune non censibile di pertinenza degli annessi agricoli. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 597 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C **terreno agricolo** a MAGIONE via Podere Catino 4, della superficie commerciale di **2.340,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno agricolo ubicato in contesto collinare rurale lungo Via Podere Catino, confinante con il compendio costituito dai due annessi agricoli individuati quale Corpo "B".

Il fondo presenta conformazione irregolare e giacitura acclive, con porzioni a prato/incolto e porzioni interessate da coltivazioni agricole stagionali in continuità con i terreni limitrofi. Sono presenti vegetazione spontanea e giovani alberature sparse.

L'area risulta inserita in contesto agricolo-paesaggistico di pregio ambientale e costituisce pertinenza funzionale del vicino compendio rurale.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 571 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2340, reddito agrario 8,46 €, reddito dominicale 7,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma irregolare con sviluppo longitudinale lungo il versante collinare, un'orografia collinare acclive con pendenza medio-elevata, una tessitura prevalente medio impasto tendente all'argilloso, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: modeste sistemazioni rurali tradizionali e lavorazioni agricole parziali del fondo, sono state rilevate le seguenti

colture erbacee: prato spontaneo, incolto e porzioni interessate da colture agricole stagionali ,arboree: Olivi sparsi, giovani alberature ed essenze spontanee ,di selvicoltura: presenza marginale di vegetazione arbustiva spontanea e macchia rurale diffusa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.611,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,16 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 223.931,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 224.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risulta una servitù perpetua e gratuita di attingimento e derivazione di acqua esclusivamente per usi domestici dai pozzi esistenti sulle particelle 23 e 186 del foglio 17, a favore dei terreni distinti al Catasto Terreni di Magione al foglio 17, particelle 26 e 27, servitù da esercitarsi a mezzo delle condutture già esistenti e costituita con atto a rogito del dottor Enzo Paolucci, Notaio in Perugia, del 9 ottobre 1989, rep.n.11163, trascritto a Perugia il 18 ottobre 1989 al n.13753 r.p..

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/05/2009 a firma di dott. Boemi Giuseppe, Notaio in Foligno ai nn. 49069/11797 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Perugia ai nn. 3226/15006, a favore di ***

DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 370.000,00.

Importo capitale: € 185.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/07/2021 a firma di Tribunale di Perugia ai nn. 2323/2021 di repertorio, iscritta il 16/07/2025 a Perugia ai nn. 2982/20231, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 26.000,00.

Importo capitale: € 12.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/10/2023 a firma di Corte d'Appello di Perugia ai nn. 985/2023 di repertorio, iscritta il 16/07/2025 a Perugia ai nn. 2983/20235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 12.000,00.

Importo capitale: € 5.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/08/2025 a firma di UNEP c/o Corte d'Appello di Perugia ai nn. 3670 di repertorio, trascritta il 08/09/2025 a Perugia ai nn. 18535/25196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare del lotto con destinazione abitativa è ricompresa in un fabbricato di più ampie dimensioni comprendente altre proprietà estranee alla procedura. Le varie unità immobiliari hanno propria autonomia funzionale, tuttavia, trattandosi di un edificio realizzato in muratura portante, le strutture del fabbricato devono essere considerate parti comuni a tutti i proprietari dell'edificio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/2015), con atto stipulato il 20/07/2015 a firma di dott. Boemi Giuseppe, Notaio in Foligno ai nn. 57406/17473 di repertorio, trascritto il 30/07/2015 a Perugia ai nn. 12172

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/2015), con atto stipulato il 20/07/2015 a firma di dott. Boemi Giuseppe, Notaio in Foligno ai nn.

57406/17473 di repertorio, trascritto il 30/07/2015 a Perugia ai nn. 12172

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 31/03/2006), con atto stipulato il 28/05/2001 a firma di dott.ssa Palma Margherita, Notaio in Perugia ai nn. 11213 di repertorio, trascritto il 01/06/2001 a Perugia ai nn. 8304

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 31/03/2006), con atto stipulato il 28/05/2001 a firma di dott.ssa Palma Margherita, Notaio in Perugia ai nn. 11213 di repertorio, trascritto il 01/06/2001 a Perugia ai nn. 8304

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2006 fino al 20/07/2015), con atto stipulato il 31/03/2006 a firma di dott. Boemi Giuseppe, Notaio in Foligno ai nn. 44022/8911 di repertorio, trascritto il 07/04/2006 a Perugia ai nn. 6742

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (DIA) **N. 22/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria edificio di civile abitazione, presentata il 23/03/2001 con il n. 5495 di protocollo, rilasciata il 29/03/2001 con il n. 22/01 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. PC/06/056**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione parziale e modesto ampliamento di un edificio di civile abitazione, presentata il 04/11/2005 con il n. 23954 di protocollo, rilasciata il 20/03/2006 con il n. PC/06/056 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di 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, l'immobile ricade in zona Aree Agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: Artt.45 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

L'edificio distinto al NECEU di Magione al foglio *** DATO OSCURATO *** particella *** DATO OSCURATO *** vari subalterni rientra tra i "*Beni sparsi nel territorio di valore tipologico* " ex art. 89 co. 4 LR 1/2015, ed è censito nel "Catalogo dei beni storici" del Comune di Magione alla scheda n.33.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal 2001 a oggi, l'edificio ha subito diversi interventi senza titolo edilizio. Al piano terra, i fondi sono stati trasformati in abitazione con rifacimento di pavimenti e impianti. È stata chiusa una tettoia situata sotto ad una loggia, ricavando una camera e un bagno. È stata creata una scala interna con taglio del solaio per collegare il piano terra al primo piano, dove una loggia è stata chiusa, ampliando la superficie del piano primo. Gli spazi interni dell'immobile sono stati ridistribuiti e frazionati dando origine a due unità immobiliari abitative. Infine, è stata aggiunta

una tettoia in legno con copertura impermeabilizzata e realizzata una recinzione in muratura e palizzata in legno con cancello carrabile scorrevole in ferro.

Alcune delle suddette opere potranno essere sanate con certezza, previo titolo in sanatoria. Rientrano in questa categoria il cambio di destinazione d'uso interno, la diversa distribuzione interna, la realizzazione di impianti e opere non strutturali o non impattanti sui prospetti. Tali interventi, se conformi ai parametri urbanistici e igienico-sanitari, potranno essere regolarizzati mediante accertamento di conformità e successivo Permesso a Costruire in Sanatoria.

Al contrario, vi sono opere che dipenderanno da valutazioni tecnico-discrezionali: la chiusura della loggia, l'ampliamento di superfici con tettoie chiuse. Queste opere eseguite in assenza di titolo edilizio richiedono una complessa istruttoria. La sanabilità è subordinata a parametri urbanistici, come la verifica di eventuali indici edificatori residui, e a verifiche strutturali. Non è garantito che l'idoneità statica o sismica sia confermata, né che gli enti preposti, in virtù della discrezionalità in materia di tutela tipologica, approvino un accertamento di conformità. Pertanto, in assenza di certezze, si considera l'ipotesi conservativa: i costi stimabili sono quelli relativi a uno studio tecnico preliminare. La realizzazione o il ripristino delle opere, non essendo predeterminabili, devono considerarsi incerti, potendo arrivare fino alla demolizione e al ripristino.

L'immobile risulta **privo di agibilità, non conforme e non è garantita la sua completa regolarizzazione.**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le unità immobiliari hanno destinazioni catastali e rappresentazioni planimetriche non corrispondenti allo stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per onorari: €1.000,00
- Oneri catastali: €210,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono presenti difformità urbanistico-edilizie meglio descritte al paragrafo relativo alla conformità edilizia

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

BENI IN MAGIONE VIA PODERE CATINO 4

PORZIONE DI CASOLARE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di casolare a MAGIONE via Podere Catino 4, della superficie commerciale di **203,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato ad uso abitativo elevato su due piani fuori terra con annessa corte esclusiva pertinenziale recintata, dotata di accesso carrabile mediante cancello scorrevole in ferro. L'immobile risulta composto:

- al piano terra da ampio salone con cucina a vista, una camera, un piccolo bagno, un ripostiglio e locali accessori;
- al piano primo, collegato mediante scala interna, da disimpegno distributivo, cinque camere, due bagni e locale accessorio/cabina in muratura.

Completano la proprietà il giardino esclusivo, la tettoia lignea posta sul fronte del fabbricato e le restanti pertinenze di fatto esistenti.

Si precisa che parte delle opere edilizie eseguite risulta priva di titolo abilitativo edilizio, con particolare riferimento alla realizzazione della recinzione esterna, della scala interna di collegamento tra i piani con relativo taglio del solaio, alla chiusura della loggia al piano primo con formazione di ambienti abitativi ed alla trasformazione di porzioni originariamente destinate a portico e fondi in superfici ad uso residenziale.

L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere, a propria cura e spese, agli eventuali adempimenti urbanistico-edilizi necessari per la regolarizzazione delle opere abusive ove consentita dalla normativa vigente, ovvero al loro ripristino, restando a suo esclusivo carico ogni onere tecnico, amministrativo ed economico conseguente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 27 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 35 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 27 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 115 mq, rendita 124,72 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	buono	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	mediocre	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato di remota edificazione originariamente avente caratteristiche tipologiche riconducibili al patrimonio edilizio rurale della campagna umbra, ubicato nel territorio del Comune di Magione, località Collesanto – Podere Catino, in contesto collinare agricolo caratterizzato da edificazione sparsa, terreni coltivati e prevalente presenza di manufatti rurali tradizionali. L'area risulta inserita in un ambito paesaggistico di particolare pregio

ambientale e panoramico, con ampie visuali aperte sul paesaggio collinare circostante e collegamento mediante viabilità rurale locale.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli, con struttura originaria in muratura portante mista in pietra e laterizio, solai in parte lignei ed in parte laterocementizi derivanti dalle successive trasformazioni edilizie, copertura a falde inclinate con struttura lignea e manto in laterizio. La consistenza originaria dell'immobile, desumibile dalla documentazione urbanistico-edilizia reperita, era tipica del fabbricato rurale storico, con presenza di fondi, locali accessori, ambienti abitativi essenziali e spazi di servizio con caratteristiche costruttive semplici e funzionali all'attività agricola. Fa inoltre parte del presente corpo immobiliare il terreno pertinenziale circostante il fabbricato e censito catastalmente come bene comune dello stesso, avente superficie complessiva pari a mq 8.

Dagli atti comunali risulta presentata Denuncia di Inizio Attività in data 23.03.2001 per opere di manutenzione straordinaria consistenti, tra l'altro, nella sostituzione degli infissi deteriorati, formazione di nuovi pavimenti e rivestimenti, tinteggiature interne, rifacimento della copertura, realizzazione di nuova impermeabilizzazione e sistemazioni impiantistiche. Successivamente veniva rilasciato Permesso di Costruire n. PC/06/056 del 20.03.2006 avente ad oggetto "progetto a sanatoria per la realizzazione di un modesto ampliamento, parziale sopraelevazione della falda del tetto e intonaco esterno". In particolare, il titolo edilizio assentiva:

- la realizzazione di un modesto ampliamento al piano primo finalizzato alla creazione di un nuovo servizio igienico;
- l'ampliamento di un fondo esistente al piano terra;
- la parziale sopraelevazione della falda del tetto mediante rifacimento della copertura;
- la completa intonacatura delle superfici esterne del fabbricato al fine di uniformarne l'aspetto architettonico.

In occasione del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, l'immobile si presentava quale fabbricato integralmente trasformato rispetto all'originaria configurazione rurale, con caratteristiche tipologiche e distributive riconducibili ad una residenza unifamiliare di elevata personalizzazione architettonica ed estetica.

Esternamente il fabbricato risulta corredato da area pertinenziale sistemata a giardino, delimitata mediante recinzione costituita da muretto basso e soprastante ringhiera in legno, con accesso carrabile mediante cancello scorrevole in ferro. Dal punto di vista urbanistico-edilizio, tali opere di recinzione e sistemazione esterna non risultano supportate da specifico titolo abilitativo reperito agli atti. Sul fronte principale dell'edificio è inoltre presente una tettoia lignea di accesso, realizzata in aderenza al fabbricato e funzionalmente collegata all'ingresso principale dell'abitazione.

L'attuale conformazione interna risulta profondamente diversa rispetto a quella originariamente assentita. Al piano terra il fabbricato è attualmente composto da un ampio ambiente adibito a salone con cucina a vista, caratterizzato da notevole sviluppo planimetrico e continuità spaziale, oltre ad una camera, un piccolo bagno interno ed un ripostiglio. Dalla verifica comparativa con gli elaborati edilizi assentiti emerge tuttavia che gli attuali locali soggiorno-pranzo e cucina derivano dalla trasformazione di originari fondi e locali accessori agricoli, mentre la camera, il bagno ed il ripostiglio risultano ricavati all'interno dell'originario portico posto al di sotto della loggia del piano primo, successivamente tamponato e chiuso senza che sia stato reperito idoneo titolo edilizio autorizzativo.

Dal piano terra si accede al livello superiore mediante scala interna a vista, anch'essa non risultante negli elaborati assentiti e pertanto realizzata in assenza di titolo edilizio, così come il conseguente taglio del solaio interpiano necessario alla formazione del collegamento verticale tra i due livelli abitativi.

Il piano primo risulta attualmente articolato mediante un disimpegno distributivo centrale dal quale si accede a cinque vani adibiti a camera oltre ai relativi servizi. In particolare risultano presenti:

- una prima camera dotata di bagno interno;
- una seconda camera contigua;

- una terza camera;
- un bagno autonomo a servizio del piano;
- una quarta camera caratterizzata dalla presenza di cabina armadio in muratura;
- una quinta camera.

Dall'analisi dello stato legittimato emerge che la prima e la seconda camera sopra descritte, unitamente al bagno interno, risultano ottenute mediante chiusura della originaria loggia aperta posta al piano primo, trasformata in superficie residenziale chiusa in assenza di specifico titolo edilizio autorizzativo. Tale intervento ha comportato incremento della superficie utile abitabile e modifica dei prospetti del fabbricato mediante tamponamento delle originarie aperture della loggia.

Le strutture verticali risultano prevalentemente in muratura portante intonacata, con alcune porzioni nelle quali sono ancora leggibili elementi della tessitura originaria in pietra e laterizio. I solai interpiano risultano in parte presumibilmente originari ed in parte sostituiti o consolidati nel corso degli interventi di ristrutturazione succedutisi negli anni. La copertura si presenta con struttura lignea a vista costituita da travi e correnti in legno, sottotavolato e soprastante manto in coppi laterizi. Internamente le travature risultano trattate con finitura sbiancata o decapata a carattere estetico.

Le superfici interne risultano integralmente rifinite mediante intonaci civili tinteggiati, con presenza diffusa di lavorazioni decorative materiche, colorazioni personalizzate ed elementi artistici integrati nelle pareti e nei percorsi distributivi. Gli ambienti presentano altezze variabili, in parte caratterizzate da soffitti inclinati direttamente aderenti all'andamento delle falde di copertura.

I pavimenti risultano prevalentemente realizzati in materiale ligneo o simil-legno, in parte con elementi prefabbricati flottanti ed in parte con finiture continue moderne. Nei servizi igienici sono presenti rivestimenti ceramici e pavimentazioni coordinate, con sanitari di tipo contemporaneo, box doccia e dotazioni impiantistiche complete.

Gli infissi esterni risultano in legno verniciato, in parte con vetrocamera, corredati da sistemi oscuranti anch'essi in legno. Le porte interne risultano prevalentemente in legno tamburato verniciato, alcune delle quali con caratteristiche artigianali o personalizzate coerenti con l'impronta architettonica dell'immobile.

Gli impianti tecnologici appaiono integralmente rinnovati rispetto all'originaria configurazione rurale del fabbricato. In particolare, l'impianto elettrico risulta sottotraccia con presenza di numerosi punti luce, apparecchi illuminanti decorativi e distribuzione articolata negli ambienti. L'impianto idrico-sanitario risulta completamente realizzato a servizio dei diversi bagni e locale cucina presenti. L'impianto di riscaldamento risulta anch'esso oggetto di successivo adeguamento, con presenza di terminali moderni e sistemi impiantistici compatibili con l'attuale uso residenziale del fabbricato.

Al piano terra il fabbricato presenta inoltre ampi spazi porticati coperti realizzati con struttura in legno e soprastante copertura, rifinite ed integrate nel complesso abitativo principale.

Dal punto di vista distributivo, l'immobile si presenta oggi completamente trasformato rispetto alla configurazione originaria documentata negli elaborati edilizi storici. Il sopralluogo ha consentito di rilevare la presenza di numerosi ambienti abitativi tra loro collegati mediante una distribuzione interna moderna e fluida, con significativa modifica dell'assetto originario dei locali rurali preesistenti. Risultano infatti realizzate opere di redistribuzione interna, trasformazione funzionale di locali accessori, creazione di ulteriori servizi igienici, nuove aperture interne ed opere diffuse di riqualificazione edilizia e architettonica.

Tuttavia, allo stato della documentazione urbanistico-edilizia reperita ed esaminata, una parte rilevante delle opere attualmente esistenti non risulta supportata da idonei titoli abilitativi ovvero non trova corrispondenza negli elaborati assentiti. In particolare, fatte salve le opere legittimamente eseguite ai sensi della D.I.A. del 23.03.2001 e del Permesso di Costruire n. PC/06/056 del 20.03.2006, non risultano documentalmente comprovate:

- la recinzione pertinenziale con cancello carrabile;
- la chiusura del portico al piano terra con trasformazione in superficie residenziale;
- la chiusura della loggia al piano primo con creazione di ulteriori camere e bagno;

- la realizzazione della scala interna ed il conseguente taglio del solaio;
- le diffuse modifiche distributive interne;
- la trasformazione funzionale di alcuni locali originariamente accessori;
- la realizzazione di ulteriori servizi igienici;
- alcune modifiche plano-volumetriche;
- parte delle opere di completamento e rifinitura dell'immobile;
- ulteriori trasformazioni edilizie riscontrate in sede di sopralluogo.

Sotto il profilo estimativo il compendio immobiliare presenta oggi caratteristiche qualitative sensibilmente superiori rispetto al fabbricato rurale originario, grazie agli importanti interventi di recupero, trasformazione e riqualificazione eseguiti nel tempo, pur permanendo rilevanti criticità urbanistico-edilizie correlate alla verifica della conformità dello stato di fatto rispetto ai titoli abilitativi reperiti agli atti comunali.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano primo residenziale	72,00	x	95 %	=	68,40
Piano primo residenziale (ex loggia)	44,00	x	50 %	=	22,00
Piano terra residenziale (ex magazzino)	112,00	x	70 %	=	78,40
Piano terra residenziale (ex portico)	39,00	x	50 %	=	19,50
Piano terra tettoia esterna in legno	35,00	x	30 %	=	10,50
Giardino di pertinenza (fino a 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Giardino di pertinenza (oltre 25 mq)	115,00	x	2 %	=	2,30
Totale:	442,00				203,60

ACCESSORI:

altro terreno, composto da bene comune non censibile di pertinenza dell'abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 596 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte di pertinenza	8,00	x	2 %	=	0,16
Totale:	8,00				0,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/05/2026
Fonte di informazione: Engel & Völkers Immobiliare
Descrizione: Casale via delle Ventinelle
Indirizzo: Magione via delle Ventinelle
Superfici principali e secondarie: 280
Superfici accessorie: 0
Prezzo richiesto: 395.000,00 pari a 1.410,71 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 335.750,00 pari a 1.199,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/05/2026
Fonte di informazione: Rexer Immobiliare
Descrizione: Casale su due livelli
Indirizzo: via del Macerone-Collesanto, Magione
Superfici principali e secondarie: 500
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 900,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 382.500,00 pari a 765,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/05/2026
Fonte di informazione: Le case di Dorrie Immobiliare
Descrizione: Vendita porzione di casale scenografico, in alta collina
Indirizzo: Alte colline di Caligiana, tra Perugia e il Lago Trasimeno
Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 800,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 144.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: Borsa immobiliare dell'Umbria

Descrizione: Abitazioni ristrutturate

Indirizzo: Magione zona agricola

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: Ville e villini

Indirizzo: Magione, zona periferica, SOCCORSO, VILLA, ANTRIA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.030,00 pari a 1.030,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del compendio immobiliare è stata eseguita mediante procedimento sintetico-comparativo monoparametrico basato sul prezzo medio di mercato espresso in €/mq di superficie commerciale, conformemente ai principi estimativi generalmente adottati nell'ambito delle esecuzioni immobiliari ed in coerenza con il Codice delle Valutazioni Immobiliari e gli standard estimativi internazionali (IVS).

Il valore unitario è stato determinato sulla base di indagini di mercato riferite ad immobili aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, stato manutentivo e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare locale.

La consistenza commerciale è stata determinata adottando il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL), con applicazione dei coefficienti mercantili ordinariamente utilizzati nella pratica estimativa.

Nella determinazione del valore si è inoltre tenuto conto delle rilevate difformità edilizie ed urbanistiche, della presenza di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, nonché dell'incertezza circa la loro eventuale regolarizzabilità. In particolare, considerato che parte delle opere abusive risulta subordinata:

- alla verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- alla verifica della compatibilità con la disciplina degli edifici censiti di valore tipologico ai sensi dell'art. 89 comma 4 della L.R. Umbria n. 1/2015;
- alla verifica della sussistenza di eventuali capacità edificatorie residue;
- all'esito delle necessarie verifiche strutturali e sismiche;
- nonché a valutazioni discrezionali degli enti competenti;

lo scrivente ha adottato un criterio prudenziale, attribuendo valore esclusivamente alle superfici ritenute certamente regolari o ragionevolmente regolarizzabili, senza considerare integralmente le superfici derivanti dalle opere la cui sanabilità non può ritenersi certa allo stato degli atti.

Ai valori di mercato è stata applicata una riduzione prudenziale del valore stimato in considerazione:

- delle difformità edilizie rilevate;
- della presenza di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo;

- dell'incertezza circa la possibilità di regolarizzazione urbanistico-edilizia e strutturale delle stesse;
- della necessità di eventuali interventi di ripristino;
- dei costi tecnici, amministrativi e professionali necessari per l'istruttoria urbanistica e strutturale;
- nonché dei maggiori rischi e minore commerciabilità del bene derivanti dalla situazione rilevata.

Tale impostazione risponde ai principi di prudenza, oggettività e cautela che devono caratterizzare la valutazione estimativa nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, il sottoscritto CTU ha ritenuto necessario sviluppare una valutazione che tenesse conto non soltanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato manutentivo, della qualità architettonica e delle finiture presenti, ma anche della concreta situazione urbanistico-edilizia rilevata in sede di sopralluogo e della differente gravità delle difformità accertate. In particolare, l'immobile presenta una situazione non omogenea sotto il profilo della regolarità edilizia, essendo compresente:

- una porzione sostanzialmente riconducibile ai titoli assentiti o comunque facilmente regolarizzabile;
- una porzione derivante da mutamenti funzionali e distributivi potenzialmente sanabili, ma con necessità di procedimenti edilizi più complessi;
- una porzione derivante invece da trasformazioni plano-volumetriche e da recupero di superfici originariamente aperte o accessorie, caratterizzate da maggiore criticità urbanistica e da più elevato grado di incertezza circa la possibilità di completa regolarizzazione.

Per tale motivo la valutazione economica è stata sviluppata mediante attribuzione di differenti coefficienti correttivi alle varie superfici componenti il fabbricato, calibrati in relazione al presumibile livello di commerciabilità, al rischio tecnico-amministrativo ed ai costi impliciti connessi all'eventuale procedura di regolarizzazione urbanistica.

In particolare, le superfici del piano primo interessate prevalentemente da modifiche distributive interne, diversa articolazione degli ambienti e ridefinizione funzionale degli spazi rispetto agli elaborati assentiti, pur risultando non conformi sotto il profilo edilizio, sono state considerate dal sottoscritto come superfici caratterizzate da elevata probabilità di regolarizzazione mediante pratiche edilizie in sanatoria riferibili prevalentemente ad opere interne e diversa distribuzione degli spazi abitativi. Per tali superfici è stato pertanto applicato unicamente un modesto coefficiente riduttivo del 5% rispetto al valore ordinario di mercato, ritenendo che le difformità riscontrate incidano solo limitatamente sulla futura commerciabilità del bene.

Diversamente, le superfici del piano terra originariamente assentite quali fondi, locali accessori e spazi non abitativi, ma attualmente trasformate ed utilizzate come ambienti residenziali principali, sono state valutate con maggiore prudenza. Tali ambienti risultano infatti interessati da mutamento sostanziale della destinazione funzionale, con conseguente necessità di verifica dei requisiti igienico-sanitari, aeroilluminanti, urbanistici ed eventualmente strutturali ai fini di una possibile regolarizzazione. Pur ritenendo teoricamente ipotizzabile una procedura di sanatoria o compatibilizzazione urbanistica, il sottoscritto ha considerato l'esistenza di un grado di rischio tecnico-amministrativo sensibilmente superiore rispetto alle semplici difformità distributive interne. Conseguentemente, il relativo valore unitario è stato assunto applicando una più significativa riduzione percentuale del 30% rispetto ai valori ordinari di mercato delle superfici pienamente residenziali e conformi.

Ulteriore e più rilevante abbattimento estimativo è stato invece applicato alle superfici derivanti dalla chiusura della loggia del piano primo ed alla trasformazione del sottostante portico in locali abitativi chiusi. Tali interventi, infatti, hanno comportato incremento di superficie utile e modifica plano-volumetrica del fabbricato originario mediante recupero di spazi originariamente aperti o pertinenziali, con alterazione dei prospetti e della conformazione architettonica assentita. Dette opere

risultano pertanto caratterizzate da un grado di criticità urbanistico-edilizia nettamente più elevato, non potendosi escludere, in sede amministrativa, limitazioni o difficoltà nella eventuale regolarizzazione ovvero la necessità di interventi ripristinatori parziali. Sotto il profilo estimativo, tali superfici sono state quindi considerate dal sottoscritto con criterio particolarmente prudentiale, applicando coefficienti riduttivi del 50%, significativamente più elevati rispetto sia alle superfici semplicemente redistribuite internamente sia a quelle derivanti da cambio funzionale di locali accessori. Tale impostazione valutativa consente infatti di rappresentare in maniera equilibrata ed aderente alla reale situazione del bene il differente grado di affidabilità urbanistica delle varie porzioni immobiliari, trasferendo nel giudizio estimativo il rischio tecnico-amministrativo connesso alle difformità rilevate.

La stima finale risulta pertanto espressione di una valutazione ponderata che, pur riconoscendo l'elevata qualità complessiva del fabbricato, il significativo livello delle finiture, il pregio del contesto ambientale e gli importanti investimenti effettuati nel corso degli anni per la trasformazione dell'immobile, tiene adeguatamente conto delle criticità urbanistico-edilizie esistenti e della conseguente incidenza che le stesse inevitabilmente determinano sul valore venale e sulla concreta commerciabilità del compendio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	203,60	x	942,00	=	191.791,20
Valore superficie accessori:	0,16	x	942,00	=	150,72
					191.941,92

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 191.941,92
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 191.941,92

BENI IN MAGIONE VIA PODERE CATINO 4

ANNESSI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO B

annessi agricoli a MAGIONE via Podere Catino 4, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Due annessi rurali ad un piano fuori terra posti all'interno del medesimo compendio immobiliare del fabbricato principale ("Corpo A"), ubicati in posizione collinare ad una quota inferiore rispetto all'abitazione principale.

I manufatti sono composti da locali ad uso deposito/rimessa agricola e spazi accessori aperti, con struttura in muratura e copertura a falde inclinate in laterizio.

Il lotto comprende anche il terreno pertinenziale degli annessi agricoli individuato catastalmente come bene comune ed avente superficie complessiva pari a circa mq 1.835.

I fabbricati versano in pessimo stato manutentivo e conservativo, con diffuse condizioni di degrado, assenza di finiture ed impianti funzionali, necessitando di integrali opere di recupero e riqualificazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 597 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 50 mq, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 597 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 32,38 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il "Corpo B" è costituito da due annessi rurali adiacenti posti all'interno del medesimo compendio immobiliare di cui fa parte anche il fabbricato principale descritto quale "Corpo A", dal quale risultano separati esclusivamente sotto il profilo plano-altimetrico, essendo ubicati ad una quota inferiore di circa 6-7 metri rispetto al piano di sedime dell'abitazione principale.

Fanno inoltre parte del presente corpo immobiliare il terreno pertinenziale circostante i manufatti, censito catastalmente come bene comune degli annessi agricoli, avente superficie complessiva pari a circa mq 1.835. Tale area si sviluppa lungo il versante collinare circostante i fabbricati con andamento acclive e caratteristiche tipiche del paesaggio agricolo umbro, attualmente in stato prevalentemente incolto, con presenza di vegetazione spontanea, essenze arboree ed aree già destinate ad uso agricolo.

Il contesto territoriale risulta di carattere rurale e collinare, con edificazione sparsa costituita prevalentemente da fabbricati agricoli ed abitazioni isolate inserite in un paesaggio caratterizzato da oliveti, aree boscate e terreni agricoli.

Dal sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, i fabbricati si presentano quali piccoli annessi rurali di remota edificazione, realizzati con struttura portante mista in muratura e pilastrature semplici, copertura a falde inclinate con manto in laterizio tipo coppo e tamponamenti parzialmente degradati.

I manufatti risultano costituiti da corpi edilizi ad un piano fuori terra, articolati in locali originariamente destinati a rimessa agricola, deposito e spazi accessori aperti. Una porzione del fronte risulta infatti configurata mediante setti e pilastrature aperte verso l'esterno, con caratteristiche tipologiche riconducibili a ricovero agricolo o rimessa rurale.

Lo stato manutentivo generale risulta pessimo. Sono infatti presenti diffuse condizioni di degrado

materico e strutturale consistenti in:

- deterioramento degli intonaci;
- alterazione delle superfici murarie;
- degrado degli elementi lignei secondari;
- presenza di vegetazione infestante nelle aree pertinenziali;
- condizioni generali di abbandono;
- assenza di finiture interne;
- infissi mancanti o deteriorati;
- assenza di impianti tecnologici funzionali;
- evidenti fenomeni di vetustà dell'intero organismo edilizio.
- Le coperture, pur conservando parzialmente il manto in laterizio, manifestano evidenti condizioni di invecchiamento e discontinuità manutentiva, mentre le aperture presenti risultano in parte prive di serramenti o tamponate in maniera precaria.

L'area pertinenziale circostante i manufatti si presenta priva di sistemazioni esterne organizzate, con vegetazione spontanea e porzioni di terreno non mantenute. Il collegamento con il fabbricato principale avviene mediante percorrenze interne al lotto coerenti con la naturale morfologia acclive del terreno.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio e vincolistico si richiama quanto già descritto per il compendio principale, trattandosi di beni ricadenti nel medesimo ambito territoriale ed urbanistico.

I fabbricati, in considerazione delle condizioni di degrado rilevate, necessitano di interventi radicali di recupero, consolidamento e riqualificazione edilizia.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie complessiva annessi rurali	68,00	x	100 %	=	68,00
Totale:	68,00				68,00

ACCESSORI:

altro terreno, composto da bene comune non censibile di pertinenza degli annessi agricoli.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 597 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CASE SPARSE ANTRIA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie fondiaria il cui valore è ricompreso in quello degli annessi agricoli	1.835,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.835,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata sviluppata mediante procedimento estimativo sintetico-comparativo monoparametrico basato sul prezzo medio di mercato, tenendo conto non soltanto dello stato materiale dei manufatti ma anche delle potenzialità urbanistico-edilizie riconducibili alla disciplina regionale vigente.

In particolare il giudizio estimativo è stato formulato considerando:

- la consistenza edilizia dei manufatti;
- la localizzazione in contesto rurale collinare di pregio paesaggistico;
- la presenza del terreno pertinenziale;
- le caratteristiche tipologiche originarie degli annessi agricoli;
- il pessimo stato manutentivo e conservativo attuale;
- la necessità di radicali opere di recupero edilizio;
- la limitata consistenza volumetrica dei fabbricati;
- le condizioni di accessibilità e fruibilità del compendio.

Nello sviluppo della valutazione si è inoltre tenuto conto della concreta possibilità, prevista dalla normativa urbanistica regionale vigente, di recupero degli annessi agricoli a destinazione residenziale, in quanto i manufatti risultano ubicati entro il raggio di 50 metri da edificio principale avente destinazione abitativa.

Tale circostanza attribuisce al compendio una potenziale capacità trasformativa e funzionale superiore rispetto a quella di un ordinario annesso agricolo degradato, potendo i manufatti:

- essere recuperati quali unità residenziali autonome di modesta consistenza;
- ovvero concorrere, nei limiti consentiti dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente, all'incremento della superficie utile del fabbricato principale (SUC).

La valutazione è stata pertanto sviluppata assumendo quale principale parametro estimativo la potenziale superficie recuperabile dei manufatti nell'ambito della disciplina urbanistica vigente, considerando il compendio immobiliare nel suo insieme costituito sia dagli annessi agricoli sia dal terreno pertinenziale strettamente funzionale alla possibile valorizzazione edilizia e residenziale del bene.

Il terreno pertinenziale, infatti, pur mantenendo caratteristiche agricole e morfologia acclive tipica del contesto collinare, concorre alla formazione del valore complessivo del compendio in quanto elemento funzionalmente connesso alla possibilità di recupero edilizio degli annessi, alla loro futura fruibilità residenziale ed alla potenziale utilizzazione della relativa superficie utile nell'ambito del vicino fabbricato principale.

La valutazione ha pertanto considerato:

- la potenzialità di recupero edilizio;
- l'interesse commerciale derivante dalla possibile trasformazione residenziale;
- la ridotta disponibilità sul mercato locale di analoghi manufatti rurali recuperabili;
- l'incidenza economica delle opere necessarie per il recupero strutturale ed edilizio;
- i costi tecnici, amministrativi ed urbanistici presumibilmente necessari;
- le incertezze connesse alle necessarie verifiche progettuali ed autorizzative presso gli enti competenti.

Il valore finale è stato quindi determinato mediante apprezzamento sintetico complessivo del compendio immobiliare, tenendo conto sia dell'attuale stato di degrado dei manufatti sia della loro

concreta suscettibilità di recupero e valorizzazione nell'ambito della disciplina urbanistica vigente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,00	x	550,00	=	37.400,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	550,00	=	0,00
					37.400,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
degrado grave	-7.480,00
rischio urbanistico	-3.740,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 26.180,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 26.180,00

BENI IN MAGIONE VIA PODERE CATINO 4

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MAGIONE via Podere Catino 4, della superficie commerciale di **2.340,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Apprezzamento di terreno agricolo ubicato in contesto collinare rurale lungo Via Podere Catino, confinante con il compendio costituito dai due annessi agricoli individuati quale Corpo "B".

Il fondo presenta conformazione irregolare e giacitura acclive, con porzioni a prato/incolto e porzioni interessate da coltivazioni agricole stagionali in continuità con i terreni limitrofi. Sono presenti vegetazione spontanea e giovani alberature sparse.

L'area risulta inserita in contesto agricolo-paesaggistico di pregio ambientale e costituisce pertinenza funzionale del vicino compendio rurale.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 571 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2340, reddito agrario 8,46 €, reddito dominicale 7,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma irregolare con sviluppo longitudinale lungo il versante collinare, un'orografia collinare acclive con pendenza medio-elevata, una tessitura prevalente medio impasto tendente all'argilloso, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: modeste sistemazioni rurali tradizionali e lavorazioni agricole parziali del fondo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo, incolto e porzioni interessate da colture agricole stagionali ,arboree: Olivi sparsi, giovani alberature ed essenze spontanee ,di selvicoltura: presenza marginale di

vegetazione arbustiva spontanea e macchia rurale diffusa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ubicato in adiacenza al compendio immobiliare individuato quale Corpo "B" nei precedenti paragrafi della presente relazione. Il lotto risulta collocato in contesto rurale collinare lungo Via Podere Catino, in area caratterizzata da edificazione sparsa, oliveti, seminativi ed aree boscate tipiche del paesaggio agricolo periurbano del territorio perugino. La posizione del fondo garantisce buona panoramicità ed inserimento ambientale di pregio.

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU e dall'esame della documentazione catastale ed aerofotogrammetrica disponibile il terreno presenta conformazione irregolare, sviluppo prevalentemente longitudinale lungo il versante collinare e giacitura sensibilmente acclive, con quote degradanti verso valle.

Il fondo si presenta in parte mantenuto a prato ed incolto con diffusa vegetazione erbacea spontanea ed arbustiva, mentre una porzione risulta interessata da lavorazioni agricole e coltivazioni stagionali, in continuità con i terreni agricoli confinanti posti a valle, con evidente utilizzo agricolo di fatto del versante. Sono inoltre presenti alcune essenze arboree spontanee e giovani alberature diffuse lungo il margine del lotto, oltre ad olivi sparsi tipici del contesto rurale circostante.

Non risultano presenti sistemi irrigui organizzati né recenti opere di sistemazione agraria; tuttavia il fondo conserva caratteristiche compatibili con l'utilizzazione agricola estensiva tipica della zona. La morfologia acclive e la natura del terreno ne limitano parzialmente la meccanizzazione agricola intensiva, pur mantenendo discreta vocazione rurale e paesaggistica.

Il terreno risulta funzionalmente connesso ai vicini annessi agricoli costituenti il Corpo "B", rispetto ai quali mantiene continuità fisica, ambientale e paesaggistica, concorrendo alla formazione di un unico ambito rurale pertinenziale. La presenza degli annessi e dell'edificazione residenziale sparsa nelle immediate vicinanze conferisce al fondo anche interesse quale area di pertinenza agricola e paesaggistica a servizio del compendio immobiliare esistente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.340,00	x	100 %	=	2.340,00
Totale:	2.340,00				2.340,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del Corpo "C" è stata sviluppata mediante procedimento sintetico-comparativo

monoparametrico, assumendo quale parametro tecnico-estimativo la superficie catastale reale del terreno agricolo ed applicando indici mercantili desunti dall'analisi del locale mercato fondiario rurale riferito all'area territoriale compresa tra i Comuni di Magione e Corciano, con maggiore influenza estimativa del mercato gravitante verso il quadrante collinare periurbano di Corciano.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto CTU ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, della localizzazione, della conformazione orografica, dell'accessibilità, dell'attuale utilizzo agricolo e della complementarità funzionale con i vicini Corpi "A" e "B", costituenti un unico compendio rurale ed immobiliare.

In particolare, nella stima sono stati considerati:

- il contesto ambientale e paesaggistico di pregio, caratterizzato da visuali aperte sul paesaggio collinare;
- la giacitura collinare acclive del terreno;
- la presenza di porzioni mantenute a prato/incolto e di porzioni interessate da coltivazioni agricole stagionali;
- la presenza di vegetazione spontanea, giovani alberature ed olivi sparsi;
- l'assenza di impianti irrigui e di sistemazioni agrarie specialistiche;
- la limitata meccanizzabilità agricola dovuta alla morfologia del lotto;
- la ridotta autonomia economica del fondo se considerato isolatamente;
- la maggiore appetibilità derivante dalla continuità fisica e funzionale con i terreni pertinenziali e con i vicini annessi agricoli costituenti il Corpo "B".

Il sottoscritto CTU ha inoltre assunto quale parametro orientativo i Valori Agricoli Medi (VAM) approvati dalla Commissione Regionale Espropri della Regione Umbria per l'anno 2025, riferiti sia alla Regione Agraria n. 13 "Colline del Trasimeno" comprendente il Comune di Magione, sia alla Regione Agraria n. 7 "Colline di Perugia" comprendente il Comune di Corciano.

Dall'analisi dei suddetti valori emerge che:

- i seminativi di collina classe "C" presentano valori orientativi compresi tra circa € 9.000,00/ha ed € 10.000,00/ha;
- i seminativi collinari extramarginali presentano valori orientativi prossimi a € 6.000,00/ha;
- valori che, rapportati alla superficie reale, corrispondono ad intervalli orientativi compresi tra circa € 0,60/mq ed € 1,00/mq per il mero valore agricolo produttivo del fondo.

Tuttavia, il bene oggetto di stima presenta caratteristiche ulteriori che ne incrementano sensibilmente l'appetibilità commerciale rispetto al semplice valore agricolo ordinario. In particolare:

- il terreno costituisce pertinenza naturale e paesaggistica del compendio immobiliare costituito dai Corpi "A" e "B";
- il lotto contribuisce alla continuità ambientale, visiva e funzionale dell'intera proprietà;
- la vicinanza agli annessi agricoli ed all'edificio principale ne accresce l'interesse per finalità pertinenziali, ricreative, agricole ed eventualmente integrative rispetto al recupero del compendio rurale esistente;
- il fondo risulta inserito in area rurale di discreta appetibilità immobiliare, posta in posizione intermedia tra il mercato agricolo del Trasimeno e quello periurbano gravitante verso Corciano e Perugia;
- una porzione del terreno risulta di fatto utilizzata e coltivata in continuità con i fondi confinanti, elemento che conferma la concreta utilizzabilità agricola del lotto.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto CTU ritiene congruo adottare un valore unitario superiore ai meri riferimenti agricoli VAM, tenendo conto della maggiore appetibilità commerciale e pertinenziale del bene nell'ambito dell'unitario compendio immobiliare.

Il più probabile valore di mercato del Corpo “C” viene pertanto determinato assumendo un valore unitario pari ad € 3,00/mq, ritenuto congruo in relazione:

- al contesto territoriale;
- alla panoramicità;
- alla continuità con i Corpi “A” e “B”;
- all’appetibilità pertinenziale del lotto;
- alle dinamiche del locale mercato immobiliare rurale ed agricolo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.340,00 x 3,00 = **7.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.020,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.020,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Magione, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Listino prezzi degli immobili della Camera di Commercio dell'Umbria

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione di casolare	203,60	0,16	191.941,92	191.941,92
B	annessi agricoli	68,00	0,00	26.180,00	26.180,00
C	terreno	2.340,00	0,00	7.020,00	7.020,00

agricolo		
	225.141,92 €	225.141,92 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.210,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 223.931,92

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. -68,08

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 224.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PERUGIA Pieve Petroia 24/G, della superficie commerciale di **183,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato residenziale sita in zona collinare e panoramica del Comune di Perugia, composta da appartamento al piano primo con accesso indipendente da corte esclusiva mediante vano scala privato, costituito da cucina, soggiorno-pranzo, 3 camere, bagno, disimpegno, 2 wc, balcone ed ampia terrazza panoramica esclusiva, oltre locale soffitta pertinenziale al piano secondo. Immobile inserito in contesto agricolo-residenziale a bassa densità edilizia, con finiture ed impianti datati e stato manutentivo complessivamente mediocre, necessitante di interventi manutentivi ed opere di ammodernamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 51 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI COMPRESSO, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 67 particella 1010 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 534 mq, indirizzo catastale: STRADA PANTANO-PIEVE PETROIA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.012,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Risulta una servitù perpetua e gratuita di transito pedonale e carrabile e di accesso sulla particella 1009 del foglio 67 (catasto terreni), a favore delle unità immobiliari distinti al N.C.E.U. di Perugia al foglio 67, particelle 51 sub 3, 1007, 1010 e 1012, costituita con atto a rogito del dottor Enzo Paolucci, Notaio in Perugia, del 5 luglio 1995, rep.n.63113, trascritto a Perugia il 21 luglio 1995 al n.11102 r.p..

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/07/2021 a firma di Tribunale di Perugia ai nn. 2323/2021 di repertorio, iscritta il 16/07/2025 a Perugia ai nn. 2982/20231, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 26.000,00.

Importo capitale: € 12.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/10/2023 a firma di Corte d'Appello di Perugia ai nn. 985/2023 di repertorio, iscritta il 16/07/2025 a Perugia ai nn. 2983/20235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 12.000,00.

Importo capitale: € 5.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/08/2025 a firma di UNEP c/o Corte d'Appello di Perugia ai nn. 3670 di repertorio, trascritta il 08/09/2025 a Perugia ai nn. 18535/25196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nell'immobile è presente un'altra unità immobiliare al piano primo appartenente ad altra ditta

estranea alla procedura. Non risulta costituito formalmente alcun condominio e nominato alcun amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di dichiarazione di successione (dal 14/05/2016), registrato il 31/01/2017 a Perugia ai nn. denuncia 267 volume 9990, trascritto il 14/03/2017 a Perugia ai nn. 4860

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 20/07/2015), con atto stipulato il 05/07/1995 a firma di ott. Enzo Paolucci, Notaio in Perugia ai nn. 63113 di repertorio, trascritto il 21/07/1995 a Perugia ai nn. 11101

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto, in forza di atto di compravendita (fino al 20/03/2016), con atto stipulato il 05/07/1995 a firma di ott. Enzo Paolucci, Notaio in Perugia ai nn. 63113 di repertorio, trascritto il 21/07/1995 a Perugia ai nn. 11101

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di usufrutto, in forza di atto di compravendita (fino al 20/03/2016), con atto stipulato il 05/07/1995 a firma di ott. Enzo Paolucci, Notaio in Perugia ai nn. 63113 di repertorio, trascritto il 21/07/1995 a Perugia ai nn. 11101

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 20/07/2015 fino al 20/03/2016), con atto stipulato il 20/07/2015 a firma di dott. Giuseppe Boemi, Notaio in Foligno ai nn. 57405/17472 di repertorio, trascritto il 30/07/2015 a Perugia ai nn. 12170

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di accrescimento di usufrutto (dal 20/03/2016 fino al 14/05/2016)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione **N. 1404**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un edificio di abitazione , presentata il 25/03/1974 con il n. 10425 di protocollo, rilasciata il 28/11/1974 con il n. 1404 di protocollo

Concessione a Costruire **N. 1416**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante allo smaltimento fognale da impianto di depurazione a subirrigazione, presentata il 30/05/1994 con il n. 37771 di protocollo, rilasciata il 02/07/1994 con il n. 1416 di protocollo

Concessione a Sanatoria **N. 5832**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di traslazione di edificio sul lotto; ristrutturazione al piano terra e al piano primo e cambio di destinazione d'uso al piano terra; realizzazione di maggior superficie al piano terra; divisione in due unità immobiliari; realizzazione di un terrazzo e ampliamento del preesistente al piano primo; aumento di volume per mancato reinterro al piano terra, presentata il 19/02/1986 con il n. 768 di protocollo, rilasciata il 28/06/1991 con il n. 5832 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera C.C. n.83 del 24/6/02 e successive varianti, l'immobile ricade in zona AMBITO DI RIORDINO URBANISTICO E RISANAMENTO AMBIENTALE RURA, RU

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel disimpegno del piano primo è stato realizzato un tramezzo e inserita una porta a battente ampliando la camera matrimoniale ed inglobando il bagno al suo interno. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 1/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia CILA tardiva

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per onorari: €1.800,00
- Oblazione da corrispondere al Comune di Perugia per sanatoria e diritti di segreteria: €1.050,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PERUGIA PIEVE PETROIA 24/G

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PERUGIA Pieve Petroia 24/G, della superficie commerciale di **183,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato residenziale sita in zona collinare e panoramica del Comune di Perugia, composta da appartamento al piano primo con accesso indipendente da corte esclusiva mediante vano scala privato, costituito da cucina, soggiorno-pranzo, 3 camere, bagno, disimpegno, 2 wc, balcone ed ampia terrazza panoramica esclusiva, oltre locale soffitta pertinenziale al piano secondo. Immobile inserito in contesto agricolo-residenziale a bassa densità edilizia, con finiture ed impianti datati e stato manutentivo complessivamente mediocre, necessitante di interventi manutentivi ed opere di ammodernamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 51 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI COMPRESSO,

piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 67 particella 1010 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 534 mq, indirizzo catastale: STRADA PANTANO-PIEVE PETROIA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Perugia, in località Strada Pantano – Pieve Petroia, sul versante del Monte Tezio, in contesto collinare di particolare pregio paesaggistico ed ambientale caratterizzato da diffusa presenza di aree boscate, vegetazione spontanea, terreni agricoli ed edificazione sparsa a prevalente destinazione residenziale rurale. La zona si sviluppa lungo il sistema collinare del Monte Tezio, ambito territoriale di rilevante interesse naturalistico e panoramico posto nella porzione settentrionale del territorio comunale di Perugia, con visuali aperte verso il paesaggio umbro circostante e contesto insediativo a bassa densità edilizia, contraddistinto da edifici isolati, abitazioni unifamiliari e piccoli aggregati rurali.

L'accessibilità avviene mediante viabilità locale secondaria che si dirama dalla rete viaria comunale, in posizione riservata e scarsamente urbanizzata. Dalle risultanze del sopralluogo effettuato dal CTU, l'accesso all'unità immobiliare avviene da corte esclusiva pertinenziale posta al piano terra, dalla quale si accede ad un vano scala privato di collegamento verticale che conduce al piano primo ad uso abitativo ed al piano secondo destinato a soffitta. L'unità abitativa al piano primo risulta composta da corridoio/disimpegno distributivo, cucina, soggiorno-pranzo, 3 camere da letto, bagno, 2 wc, un balcone ed ampia terrazza panoramica esclusiva esterna direttamente affacciata sul versante collinare e sul paesaggio naturale circostante; al piano secondo è presente locale soffitta con funzione accessoria e pertinenziale. La terrazza esterna costituisce elemento di particolare pregio dell'immobile per ampiezza, panoramicità, esposizione e qualità della visuale verso il sistema collinare del Monte Tezio.

Le strutture del fabbricato sono realizzate con tipologia tradizionale in muratura, con solai interpiano in laterocemento e copertura inclinata. Le facciate presentano caratteristiche ordinarie compatibili con edificio residenziale di non recente edificazione inserito in contesto rurale-collinare. Le finiture interne dell'unità immobiliare risultano prevalentemente datate e riferibili ad interventi eseguiti in epoche differenti, con pavimentazioni principalmente in ceramica, rivestimenti murari ceramici nei locali di servizio, infissi in legno, porte interne in legno tamburato e parapetti metallici nella terrazza esterna.

I locali presentano distribuzione tradizionale e caratteristiche dimensionali ordinarie, con presenza di alcuni ambienti accessori di ridotta ampiezza. Gli impianti presenti risultano costituiti da impianto

elettrico sottotraccia di vecchia concezione con componentistica non uniforme, impianto idrico-sanitario tradizionale ed impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da caldaia autonoma a gas a servizio dell'unità residenziale. Non sono state reperite né esibite certificazioni relative alla conformità impiantistica.

Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare si presenta complessivamente mediocre, con diffuse condizioni di vetustà delle finiture, presenza di usura superficiale, necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, revisione degli impianti ed interventi di ammodernamento funzionale ed estetico. L'immobile risulta comunque utilizzato ed idoneo all'uso abitativo nelle sue componenti essenziali. La corte esclusiva e l'ampia terrazza panoramica costituiscono elementi di valorizzazione del bene sotto il profilo della fruibilità, della panoramicità e dell'appetibilità commerciale complessiva.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie abitativa piano primo	122,00	x	100 %	=	122,00
superficie balcone piano primo	7,60	x	25 %	=	1,90
superficie terrazza piano primo (fino a 25 mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
superficie terrazza piano primo (oltre 25 mq)	22,00	x	10 %	=	2,20
cortile privato (fino a 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
cortile privato (oltre 25 mq)	509,00	x	2 %	=	10,18
superficie soffitta (H>1,50) piano secondo	75,00	x	35 %	=	26,25
superficie soffitta (H<1,50) piano secondo	47,00	x	20 %	=	9,40
Totale:	832,60				183,18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/05/2026

Fonte di informazione: Prima Immobiliare Srl

Descrizione: Villetta indipendente

Indirizzo: Strada Pantano, Pieve Petroia 26, Monte Tezio, a Perugia

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 165.750,00 pari a 1.004,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: Borsa immobiliare dell'Umbria

Descrizione: abitazione con stato manutentivo abitabile

Indirizzo: Perugia, zona agricola

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate (OMI)

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Colle Umberto, San Giovanni Pantano

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata sviluppata mediante procedimento sintetico-comparativo monoparametrico basato sul prezzo medio di mercato riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, determinata secondo ordinari criteri estimativi ed indici mercantili comunemente adottati nella prassi professionale e nelle valutazioni immobiliari giudiziarie.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto CTU ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della localizzazione, della consistenza, della distribuzione interna, dello stato manutentivo, della panoramicità e dell'attuale andamento del mercato immobiliare riferito ad immobili aventi analoghe caratteristiche ubicati nel territorio collinare del Comune di Perugia ed in particolare nell'area del versante del Monte Tezio.

Nella formazione del giudizio estimativo sono stati considerati:

- il contesto ambientale e paesaggistico di particolare pregio naturalistico;
- la posizione collinare e panoramica dell'immobile;
- la presenza di accesso indipendente mediante vano scala privato;
- la disponibilità di corte esclusiva pertinenziale di mq 534;
- la presenza di ampia terrazza panoramica esclusiva;
- la distribuzione interna dell'unità abitativa sviluppata tra piano primo e piano secondo ad uso

soffitta;

- la consistenza dei locali principali e accessori;
- il grado di accessibilità e fruibilità dell'immobile;
- le caratteristiche tipologiche del fabbricato;
- le finiture interne ed esterne;
- lo stato di conservazione generale del bene.

Nel procedimento valutativo si è inoltre tenuto conto della vetustà delle finiture e degli impianti, dell'assenza di recenti interventi organici di ristrutturazione e della necessità di opere manutentive ed interventi di ammodernamento funzionale ed impiantistico. In particolare risultano presenti finiture interne datate, componentistica impiantistica non recente, infissi lignei con necessità di manutenzione e locali accessori con caratteristiche distributive non pienamente conformi agli standard abitativi moderni.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata considerando:

- i locali principali ad uso abitativo del piano primo;
- i locali accessori pertinenziali posti al piano secondo ad uso soffitta;
- la terrazza panoramica esclusiva opportunamente ragguagliata mediante coefficienti mercantili;
- la corte esclusiva pertinenziale esterna anch'essa opportunamente ponderata in ragione della concreta utilità funzionale e commerciale.

Il valore unitario adottato è stato desunto dall'analisi comparativa del mercato immobiliare locale relativo ad abitazioni di tipologia analoga ubicate in ambito collinare periferico del Comune di Perugia, tenendo conto delle specifiche caratteristiche di panoramicità, indipendenza dell'accesso, presenza di pertinenze esclusive e qualità ambientale del contesto territoriale.

Al valore così determinato sono stati applicati opportuni correttivi estimativi correlati:

- allo stato manutentivo generale dell'immobile;
- alla vetustà delle finiture;
- alla necessità di interventi manutentivi;
- alla commerciabilità del bene nel mercato immobiliare locale;
- alle ordinarie riduzioni connesse alla vendita giudiziaria in assenza di garanzia per vizi.

Il valore finale è stato pertanto determinato mediante apprezzamento sintetico comparativo, ritenuto il criterio maggiormente idoneo a rappresentare il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto rilevato al momento del sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	183,18	x	900,00	=	164.862,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 164.862,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 164.862,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia,

conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Perugia, agenzie: varie locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Listino prezzi degli immobili della Camera di Commercio dell'Umbria

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	183,18	0,00	164.862,00	164.862,00
				164.862,00 €	164.862,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.012,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 12,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a PERUGIA San Giovanni del Prugneto, della superficie commerciale di **3.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di circa mq 3.120 sito in località San Giovanni del Prugneto, Comune di Perugia, in area collinare rurale raggiungibile tramite strada vicinale in terra battuta stabilizzata. Il fondo presenta andamento acclive con presenza di vegetazione spontanea, alberature ed alcune piante di olivo. Sul lotto insistono manufatti abusivi non sanabili costituiti da box in lamiera su basamento in blocchi cementizi e due cisterne in eternit, da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 3120, reddito agrario 15,31 €, reddito dominicale 14,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma irregolare collinare, un'orografia acclive collinare, una tessitura prevalente medio impasto tendente allo scheletroso, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti/incolto ,arboree: olivi sparsi, pini ed essenze arboree spontanee ,di selvicoltura: vegetazione boschiva spontanea mista

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.120,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/07/2021 a firma di Tribunale di Perugia ai nn. 2323/2021 di repertorio, iscritta il 16/07/2025 a Perugia ai nn. 2982/20231, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 26.000,00.

Importo capitale: € 12.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/10/2023 a firma di Corte d'Appello di Perugia ai nn. 985/2023 di repertorio, iscritta il 16/07/2025 a Perugia ai nn. 2983/20235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 12.000,00.

Importo capitale: € 5.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/08/2025 a firma di UNEP c/o Corte d'Appello di Perugia ai nn. 3670 di repertorio, trascritta il 08/09/2025 a Perugia ai nn. 18535/25196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di dichiarazione di successione (dal 14/05/2016), registrato il 31/01/2017 a Perugia ai nn. denuncia 267 volume 9990,

trascritto il 14/03/2017 a Perugia ai nn. 4860

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 30/01/2012), con atto stipulato il 27/05/1982 a firma di dott. Fabio Sacchi, Notaio in Foligno ai nn. 26295 di repertorio, trascritto il 28/06/1982 a Perugia ai nn. 8016

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 30/01/2012), con atto stipulato il 27/05/1982 a firma di dott. Fabio Sacchi, Notaio in Foligno ai nn. 26295 di repertorio, trascritto il 28/06/1982 a Perugia ai nn. 8016

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2012 fino al 14/05/2016), con atto stipulato il 30/01/2012 a firma di ott. Marco Ottaviano Sciarra, Notaio in Perugia ai nn. 19604/19989 di repertorio, trascritto il 03/02/2012 a Perugia ai nn. 2534

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Area di particolare interesse agricolo "Ea2" (art.58 del TUNA) ed in parte bosco "B" (art.55 del TUNA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno del lotto sono presenti alcuni manufatti precari abusivi costituiti da un box/ricovero realizzato con struttura metallica e pannellature in lamiera grecata, posto su basamento/fondazione in blocchi cementizi, oltre a due cisterne in eternit collocate nelle adiacenze del manufatto (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 1/2015)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Piano di lavoro per USL per materiale contenente amianto: €.300,00
- Spese di rimozione manufatti abusivi in lamiera, acciaio e blocchi cementizi: €.3.800,00
- Rimozione e smaltimento cisterne in eternit: €.1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PERUGIA SAN GIOVANNI DEL PRUGNETO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PERUGIA San Giovanni del Prugneto, della superficie commerciale di **3.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di circa mq 3.120 sito in località San Giovanni del Prugneto, Comune di Perugia, in area collinare rurale raggiungibile tramite strada vicinale in terra battuta stabilizzata. Il fondo presenta andamento acclive con presenza di vegetazione spontanea, alberature ed alcune piante di olivo. Sul lotto insistono manufatti abusivi non sanabili costituiti da box in lamiera su basamento in blocchi cementizi e due cisterne in eternit, da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 3120, reddito agrario 15,31 €, reddito dominicale 14,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma irregolare collinare, un'orografia acclive collinare, una tessitura prevalente medio impasto tendente allo scheletroso, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti/incolto ,arboree: olivi sparsi, pini ed essenze arboree spontanee ,di selvicoltura: vegetazione boschiva spontanea mista

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto è costituito da terreno agricolo della superficie catastale complessiva di circa mq 3.120 sito in località San Giovanni del Prugneto, nel Comune di Perugia, in contesto rurale collinare posto nell'area nord-occidentale del territorio comunale, caratterizzato da paesaggio agrario tipico umbro con alternanza di superfici boscate, seminativi, oliveti ed edificazione sparsa a bassa densità. La zona, raggiungibile mediante viabilità secondaria comunale e successiva strada vicinale in terra battuta stabilizzata, presenta caratteristiche ambientali di particolare pregio naturalistico e paesaggistico, con presenza prevalente di vegetazione arborea spontanea, aree agricole terrazzate e nuclei rurali isolati inseriti nel sistema collinare posto tra l'area del Monte Tezio e le campagne circostanti la valle del Caina.

Il terreno si sviluppa ha un andamento acclive rispetto alla strada vicinale di accesso e presenta conformazione irregolare, con quote altimetriche variabili e porzioni interessate da vegetazione spontanea, arbusti, essenze boschive ed alcune piante di olivo distribuite in modo sparso, oltre a pini di alto fusto ed altre alberature spontanee. Lo stato manutentivo generale risulta modesto, con presenza diffusa di vegetazione incolta e limitata manutenzione agronomica.

All'interno del lotto sono presenti alcuni manufatti precari abusivi costituiti da un box/ricovero realizzato con struttura metallica e pannellature in lamiera grecata, posto su basamento/fondazione in blocchi cementizi, oltre a due cisterne in eternit collocate nelle adiacenze del manufatto. Dalle verifiche effettuate dal CTU è emerso che tali opere risultano prive di titolo edilizio e non sanabili sotto il profilo urbanistico-edilizio; pertanto dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario, compreso il corretto smaltimento dei materiali contenenti amianto secondo la normativa vigente.

Il fondo risulta privo di opere di urbanizzazione, recinzioni strutturate o impianti tecnologici significativi, fatta eccezione per la presenza di una linea elettrica aerea che attraversa marginalmente l'area. Nel complesso il bene presenta caratteristiche compatibili con utilizzo agricolo, pertinenziale o ricreativo rurale, inserito in contesto ambientale di buona qualità paesaggistica ma con limitata accessibilità e assenza di servizi diretti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie terreno	3.120,00	x	100 %	=	3.120,00
Totale:	3.120,00				3.120,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/05/2026

Fonte di informazione: Prima Immobiliare

Descrizione: Terreno agricolo in vendita a ridosso del parco di Monte Tezio, in posizione collinare con ottima esposizione est-sud-ovest

Indirizzo: Strada di compresso

Superfici principali e secondarie: 2850

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.800,00 pari a 5,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 14.280,00 pari a 5,01 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/05/2026
Fonte di informazione: venditore privato
Descrizione: Terreno agricolo in vendita
Indirizzo: Colle Umberto Perugia
Superfici principali e secondarie: 3000
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 19.000,00 pari a 6,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 16.150,00 pari a 5,38 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in oggetto il CTU ha adottato il criterio sintetico-comparativo, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie catastale del terreno agricolo ed effettuando opportune comparazioni con valori ordinariamente riscontrabili nel mercato fondiario della zona nord-occidentale del Comune di Perugia per terreni agricoli collinari aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, accessibilità, conformazione morfologica, qualità ambientale e destinazione urbanistica.

Nella stima si è tenuto conto della collocazione del fondo in contesto rurale di pregio paesaggistico, caratterizzato da ambiente collinare boscato con presenza di oliveti e vegetazione spontanea, nonché della discreta panoramicità e della buona qualità ambientale del sito. Sono stati altresì considerati gli elementi penalizzanti costituiti dalla modesta accessibilità mediante strada vicinale non asfaltata, dalla conformazione acclive del terreno, dalla limitata possibilità di utilizzo agricolo intensivo, dall'assenza di opere di urbanizzazione, impianti e sistemazioni agrarie strutturate, oltre che dallo stato manutentivo mediocre del fondo per presenza di vegetazione spontanea e scarsa manutenzione culturale.

La valutazione è stata inoltre significativamente influenzata dalla presenza all'interno del lotto di manufatti abusivi non sanabili, costituiti da box/ricovero in lamiera realizzato su basamento in blocchi cementizi e da due cisterne in eternit, opere che dovranno essere integralmente rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario, con conferimento e smaltimento dei materiali contenenti amianto secondo la normativa vigente. Il relativo costo di demolizione, rimozione, trasporto e smaltimento è stato considerato in detrazione nella determinazione del valore finale del bene.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, dello stato dei luoghi rilevato dal CTU in sede di sopralluogo, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e fondiario locale e dei necessari oneri di ripristino ambientale e regolarizzazione dello stato dei luoghi, il più probabile valore di mercato del lotto è stato determinato come riportato nel prosieguo della presente relazione estimativa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.120,00	x	5,00	=	15.600,00
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Perugia, agenzie: varie locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Listino prezzi degli immobili della Camera di Commercio dell'Umbria (Borsa immobiliare dell'Umbria)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.120,00	0,00	15.600,00	15.600,00
				15.600,00 €	15.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**5.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**9.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: €.**-100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**10.000,00**

data 17/05/2026

il tecnico incaricato
ING. DIONISIO MARINI