



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

R.G. 3353/2025

ATTORE PRINCIPALE:



CONVENUTO PRINCIPALE:



GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Busti

CUSTODE:

Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2026

TECNICO INCARICATO:

Elisa Castro Baldo

CF:CSTLSE73P68H501C

con studio in PERUGIA (PG) via Marzia 18

telefono: 0755728457

email: elisa.castrobaldo@libero.it

PEC: elisa.castrobaldo@archiworldpec.it



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CITERNA Vocabolo Quartiere, della superficie commerciale di 1.960,00 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

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

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

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG U, superficie 1960, reddito agrario 9,62 €, reddito dominicale 14,68 €, intestato a [REDACTED] ; [REDACTED] ; [REDACTED] , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/07/2021 Pratica n. PG0118926 in atti dal 15/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 118926.1/2021)
Coerenze: Confini: [REDACTED] (part. 87); [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (part. 510)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.960,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.840,00



Data di conclusione della relazione:

20/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(v.doc allegato II.)

Dalla relazione periodica del custode giudiziario del 21.11.2025, il terreno è stato liberato in esecuzione del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione de 18.04.2023

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal
10/11/1992 al 16/12/2025 (v. doc allegato III.)

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

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

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Documenti successivi correlati:

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

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

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

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Documenti successivi correlati:

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

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

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

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

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



5489

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

5. ISCRIZIONE del 18/05/2022 - Registro Particolare 1974 Registro Generale
14647

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio
3781/8022 del 17/05/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO,
AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

6. ISCRIZIONE del 27/07/2022 - Registro Particolare 3191 Registro Generale
22779

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio
3999/8022 del 26/07/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

7. TRASCRIZIONE del 13/10/2025 - Registro Particolare 21050 Registro Generale
28703

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 101 del 24/09/2025
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

8. TRASCRIZIONE del 10/11/2025 - Registro Particolare 23318 Registro Generale
31803

Pubblico ufficiale CALE' CLARA Repertorio 77592 del 10/06/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 10/06/1997 a firma di CALE' CLARA ai nn. 77592 di repertorio, trascritto il 27/06/1997 ai nn. 13504/9937.
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19291 del 11/10/2005

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

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

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

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(v.doc allegato VII.)

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



A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE Piano Regolatore Generale.

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

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

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CITERNA VOCABOLO QUARTIERE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A



terreno agricolo a CITERNA Vocabolo Quartiere, della superficie commerciale di **1.960,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

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

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

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG U, superficie 1960, reddito agrario 9,62 €, reddito dominicale 14,68 €, intestato a [REDACTED] ; [REDACTED] ; [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/07/2021 Pratica n. PG0118926 in atti dal 15/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 118926.1/2021)
Coerenze: Confini: [REDACTED] (part. 87); [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (part. 510)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

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

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo irriguo	1.960,00	x	100 %	=	1.960,00
Totale:	1.960,00				1.960,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 2 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 7 del 12 febbraio 2025) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA (v.doc allegato V.) si ottiene:

Orto Irriguo. = 40.000,00 €/Ha

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

VALORE TERRENO : 7.840,00 €

(diconsi settemilaottocentoquaranta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.840,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni. Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 2 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 7 del 12 febbraio 2025) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA .

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.960,00	0,00	7.840,00	7.840,00
				7.840,00 €	7.840,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.840,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.840,00



LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CITERNA Vocabolo Quartiere, della superficie commerciale di **2.100,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

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

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

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 510 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 414, reddito agrario 2,03 €, reddito dominicale 3,10 €, intestato a [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2020 Pratica n. PG0086518 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6015.1/2020)
Coerenze: Confini: [REDACTED] (part. 509); [REDACTED] (part. 529)
- foglio 11 particella 510 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN IRRIG U, superficie 1665, reddito agrario 8,17 €, reddito dominicale 12,47 €, intestato a [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2020 Pratica n. PG0086518 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6015.1/2020)
Coerenze: Confini: [REDACTED] (part. 509); [REDACTED] (part. 529)
- foglio 11 particella 510 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe VIGNETO U, superficie 21, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2020 Pratica n. PG0086518 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6015.1/2020)
Coerenze: Confini: [REDACTED] (part. 509); [REDACTED] (part. 529)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.100,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.350,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.350,00
Data di conclusione della relazione:	20/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(v.doc allegato II.)

Dalla relazione periodica del custode giudiziario del 21.11.2025, il terreno è stato liberato in esecuzione del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione de 18.04.2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal
10/11/1992 al 16/12/2025 (v. doc allegato III.)

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

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

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Documenti successivi correlati:

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Dominante



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

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

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Documenti successivi correlati:

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

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

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

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Servente

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

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

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

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

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. ISCRIZIONE del 18/05/2022 - Registro Particolare 1974 Registro Generale 14647

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3781/8022 del 17/05/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO,
AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO



8. ISCRIZIONE del 27/07/2022 - Registro Particolare 3191 Registro Generale 22779

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3999/8022 del 26/07/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

9. TRASCRIZIONE del 13/10/2025 - Registro Particolare 21050 Registro Generale 28703

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 101 del 24/09/2025

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

10. TRASCRIZIONE del 10/11/2025 - Registro Particolare 23318 Registro Generale 31803 Pubblico ufficiale CALE' CLARA Repertorio 77592 del 10/06/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

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

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

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

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(v.doc allegato VII.)

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

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE Piano Regolatore Generale.

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

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

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CITERNA VOCABOLO QUARTIERE



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CITERNA Vocabolo Quartiere, della superficie commerciale di **2.100,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

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

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

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 510 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR I, superficie 414, reddito agrario 2,03 €, reddito dominicale 3,10 €, intestato a [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2020 Pratica n. PG0086518 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6015.1/2020)
Coerenze: Confini: [REDACTED] (part. 509); [REDACTED] (part. 529)
- foglio 11 particella 510 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN IRRIG U, superficie 1665, reddito agrario 8,17 €, reddito dominicale 12,47 €, intestato a [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2020 Pratica n. PG0086518 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6015.1/2020)
Coerenze: Confini: [REDACTED] (part. 509); [REDACTED] (part. 529)
- foglio 11 particella 510 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe VIGNETO U, superficie 21, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2020 Pratica n. PG0086518 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6015.1/2020)
Coerenze: Confini: [REDACTED] (part. 509); [REDACTED] (part. 529)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito della variazione catastale del 08/06/2020, è stata modificata la



classificazione delle colture del terreno agricolo, con conseguente variazione del valore del terreno (v. doc allegato I.)

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

00 Ha 04 are 14 ca di superficie di terreno agricolo seminativo.

00 Ha 16 are 65 ca di superficie di terreno agricolo seminativo irriguo.

00 Ha 00 are 21 ca di superficie di vigneto.

In una piccola zona a confine della strada di campagna è stato realizzato con una rete metallica un piccolo ricovero per animali da cortile (Pollaio), la restante parte è coltivata ad orto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo seminativo arboreo	414,00	x	100 %	=	414,00
Terreno agricolo seminativo irriguo	1.665,00	x	100 %	=	1.665,00
Vigneto	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	2.100,00				2.100,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 2 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 7 del 12 febbraio 2025) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA (v.doc allegato V.), si ottiene:

Orto Irriguo = 40.000,00 €/Ha

Vigneto = 16.000,00 €/Ha

Pertanto avendo una consistenza di 0,2079 Ha (0,0414 Ha+ 0,1665 Ha), relativamente ai terreni agricoli seminativi irrigui, si ottiene un valore di 8.316,00 € (0,2079 Ha x 40.000,00 €/Ha)

Per quanto riguarda il vigneto, avendo una consistenza di 0,0021 Ha, si ottiene un valore di 33,60 €

Per un valore complessivo del terreno:

8.316,00 €+ 33,60 € = 8.349,60 €

VALORE TERRENO: 8.349,60 €

VALORE TERRENO ARROTONDATO: 8.350,00 €



(diconsi ottomilatrecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 8.350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.350,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.350,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni. Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 2 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 7 del 12 febbraio 2025) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.100,00	0,00	8.350,00	8.350,00
				8.350,00 €	8.350,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.350,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.350,00



LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B terreno agricolo a CITERNA Località Pistrino 76, della superficie commerciale di 20.690,00 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

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

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

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 523 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG U, superficie 20690, reddito agrario 101,51 €, reddito dominicale 154,94 €, intestato a [REDACTED] ; [REDACTED] ; [REDACTED] derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2020 Pratica n. PG0086513 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6010.1/2020)
Coerenze: Confini: [REDACTED] (part. 504); [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (part.522) [REDACTED] (part. 524)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20.690,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.692,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.692,00



Data di conclusione della relazione:

20/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(v.doc allegato II.)

Dalla relazione periodica del custode giudiziario del 21.11.2025, il terreno è stato liberato in esecuzione del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione de 18.04.2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

INDAGINI IPOCATASTALI - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE, dal
10/11/1992 al 16/12/2025 (v. doc allegato III.)

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

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

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

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

3. ISCRIZIONE del 18/05/2022 - Registro Particolare 1974 Registro Generale
14647

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio
3781/8022 del 17/05/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO,
AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

4. ISCRIZIONE del 27/07/2022 - Registro Particolare 3191 Registro Generale



22779

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio
3999/8022 del 26/07/2022

**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

5. TRASCRIZIONE del 13/10/2025 - Registro Particolare 21050 Registro Generale
28703

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 101 del 24/09/2025
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

6. TRASCRIZIONE del 10/11/2025 - Registro Particolare 23318 Registro Generale
31803

Pubblico ufficiale CALE' CLARA Repertorio 77592 del 10/06/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili attuali

**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:

Dovrà essere istituita una servitù di passaggio al fine di consentire l'accesso al terreno identificato al
Catasto Terreni del Comune di Ci-terna, foglio 11, particella 522.

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Dovrà essere istituita una servitù di passaggio al fine di consentire l'accesso al terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Citerna, foglio 11, particella 522

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

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

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

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

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(v.doc allegato VII.)

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

A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE Piano Regolatore Generale.

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

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

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CITERNA LOCALITÀ PISTRINO 76

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CITERNA Località Pistrino 76, della superficie commerciale di **20.690,00 mq** per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

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

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

(v. doc allegato I.)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 523 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG U, superficie 20690, reddito agrario 101,51 €, reddito dominicale 154,94 €, intestato a [REDACTED] ; [REDACTED] ; [REDACTED] [REDACTED], derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2020 Pratica n. PG0086513 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6010.1/2020)
Coerenze: Confini: [REDACTED] (part. 504); [REDACTED], [REDACTED] (part.522) [REDACTED] (part. 524)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

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

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	20.690,00	x	100 %	=	20.690,00
Totale:	20.690,00				20.690,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito della variazione catastale del 23/11/2020, è stata modificata la classificazione delle colture del terreno agricolo, con conseguente variazione del valore del terreno (v. doc allegato I.)

Inoltre, la vendita del terreno identificato con la particella n. 523 comporterà l'imposizione di un vincolo su tale fondo. In particolare, sarà necessario costituire una **servitù di passaggio** a favore della particella n. 522, situata a nord e priva di accesso diretto alla strada pubblica (v. doc. allegato I). La servitù sarà posta a carico della particella n. 523 e a beneficio della particella n. 522, al fine di garantire l'accesso alla viabilità pubblica al fondo che, in caso di vendita separata, risulterebbe intercluso, in quanto circondato da altri terreni.

In base alla documentazione tecnica e catastale fornita, la servitù è specificamente definita come segue:

- **Fondo Servente:** L'onere del passaggio graverà sull'immobile, ovvero il terreno agricolo sito in Vocabolo Quartiere, Località Pistrino, Comune di Citerna (PG), **censito al Catasto Terreni al Foglio n. 11, Particella n. 523**
- **Fondo Dominante:** La servitù sarà costituita a favore del fondo adiacente, attualmente privo di accesso diretto alla strada pubblica. Tale fondo è identificato **al Catasto Terreni del Comune di Citerna con la Particella n. 522 del medesimo Foglio n. 11**

Modalità di Esercizio e Caratteristiche della Servitù

La servitù si sviluppa lungo il tracciato indicato negli elaborati grafici di progetto (v. doc allegato VIII) ed ha larghezza pari a m 3,90, ritenuta idonea al transito pedonale e carrabile, compresi autovetture e mezzi agricoli.

Il diritto di passaggio è esercitabile senza limitazioni di orario, nel rispetto dello stato dei luoghi e con il minor aggravio possibile per il fondo servente.

Allo stato attuale non sono previste opere da realizzare, prevedendosi il transito sul piano di campagna esistente. Eventuali interventi futuri dovranno essere



compatibili con la destinazione agricola dei terreni e non comportare aggravio della servitù.

La manutenzione del tracciato è a carico del fondo dominante. La servitù ha carattere perpetuo e segue il fondo dominante in caso di trasferimento di proprietà.

L'area del fondo servente (Particella 523) che sarà materialmente interessata dal tracciato della servitù è stimata in circa 830 mq.

Si allega l'elaborato grafico rappresentativo del tracciato della servitù di passaggio, ai sensi dell'art. 1051 c.c. (v. doc allegato VIII).

Il valore del terreno risulterebbe quindi, tenendo conto dell'ingombro della strada di passaggio laterale, stimato in circa 830 mq:

part 523: mq 20.690 = Ha 2,0690

strada di passaggio laterale: mq 830

terreno utile rimanente: $20.690 - 830 = \text{mq } 19.860 = \text{Ha } 1,9860$

Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 2 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 7 del 7 febbraio 2025) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA (v.doc allegato V.), si ottiene:

SEMINATIVO IRRIG. = 22.000,00 €/Ha

01 Ha 98 are 60 ca di superficie di terreno agricolo seminativo irrig.

Pertanto avendo una consistenza di 1,9860 Ha, si ottiene un valore di 43.692,00 € ($1,9860 \text{ Ha} \times 22.000,00 \text{ €/Ha}$)

VALORE TERRENO : 43.692,00 €

(diconsi euro quarantatremilaseicentonovantadue/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:	43.692,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 43.692,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 43.692,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima



comparativa" (parametro adottato il mq), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni. Valutando l'ubicazione dei terreni e considerando le tipologie omogenee, dai valori agricoli medi dei terreni della provincia di Perugia (Supplemento ordinario n. 2 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 7 del 12 febbraio 2025) REGIONE AGRARIA n. 5 Comune di CITERNA.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	terreno agricolo	20.690,00	0,00	43.692,00	43.692,00
				43.692,00 €	43.692,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.692,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.692,00**

data 20/02/2026

il tecnico incaricato
Elisa Castro Baldo



