

Foto rappresentative della tipologia dei terreni di cui sopra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

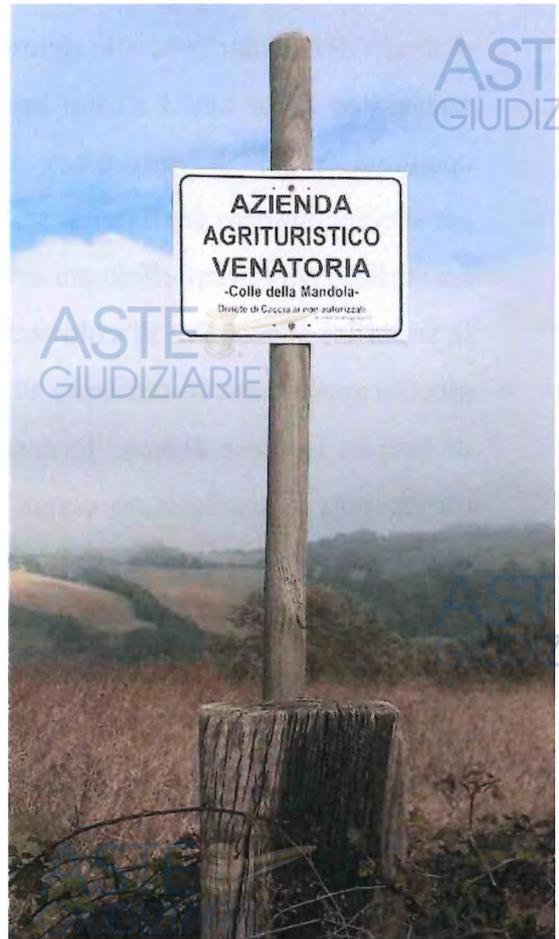
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BONIFAZI MIEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5b695ecc66308a4dc



Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5b695cc66308a4dc



Tutti i terreni agricoli di cui sopra sono stati coltivati ad erbai ed utilizzati per produzione di foraggi e per il pascolamento del bestiame. Al contempo sono stati realizzati e ristrutturati i fabbricati descritti al precedente punto 7, destinati al ricovero del bestiame ed alla rimessa dei foraggi. Sempre nell'ottica dell'allevamento zootecnico quasi tutti i terreni in questione sono stati recintati con una chiuenda costituita da pali in legno e rete metallica a maglie differenziate, specifica proprio per il contenimento degli ovini.

La verifica dei terreni effettuata in occasione dei sopralluoghi ha evidenziato che tutte le superfici sono prive di coltivazioni arboree specializzate ad eccezione di qualche piccolo appezzamento destinato ad oliveto. Si notano invece alcuni grossi esemplari di quercia isolati e alcune formazioni arboree che occupano superfici ridotte e per questo non si configurano come boschi veri e propri. Questi alberi sono posti in maniera "casuale" su tutta la superficie, ma occupano soprattutto le zone più impervie e difficili da coltivare. L'assenza di arboreti specializzati (vigneti-oliveti) in alcuni punti ha favorito l'insorgenza di piccoli movimenti franosi, nonostante le pendenze siano generalmente modeste. Nelle planimetrie catastali si riscontra la presenza di fabbricati posti in diverse particelle di terreno. A tale proposito il sottoscritto ha fatto una prima verifica attraverso le foto aeree e, successivamente, ha effettuato un sopralluogo per un riscontro puntuale sul posto di ciascuno dei fabbricati riportati nelle planimetrie. L'esito di questo controllo viene riassunto nel prospetto che segue:

Foglio	Particella	Stato attuale del fabbricato
33	8	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.
33	24	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.
34	36	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.

34	40	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.
34	60	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.
34	47	E' presente un fabbricato posto su due livelli realizzato in epoca remota che ha mantenuto la stessa forma riportata in planimetria. A seguire si riporta una descrizione sintetica del manufatto

Come si evince dalle foto allegate si tratta di un vecchio fabbricato posto in posizione leggermente rialzata rispetto ai terreni circostanti. Si eleva su due livelli: il piano terra era utilizzato come cantine/stalle/magazzini, mentre il piano primo era destinato ad abitazione. Il fabbricato non è più utilizzato da numerosi anni e perciò versa in pessime condizioni generali, conserva tuttavia tutte le mura perimetrali ed il tetto, non è stato possibile visitarlo internamente a causa della folta vegetazione arborea ed arbustiva che lo circonda e delle precarie condizioni strutturali che lo rendono inagibile.



Per quanto riguarda i fabbricati destinati all'attività zootecnica, come già precisato nei punti precedenti, si ricorda che al momento del sopralluogo le stalle erano prive di bestiame e anche i terreni erano incolti. Dalle informazioni raccolte la cessazione dell'allevamento e della coltivazione dei terreni risale a circa 4/5 anni fa. In realtà nei campi, la comparsa di numerose piante erbacee infestanti, il grado di sviluppo e la specie confermano, ad un occhio esperto, che la mancanza di coltivazione sia avvenuta da circa un quinquennio. In agricoltura questa circostanza può essere considerata un "riposo agronomico" che, al momento, non compromette in alcun modo la rimessa a coltura o la fertilità delle terre in questione. Tuttavia il protrarsi della mancata conduzione dei fondi va tenuta in considerazione, poichè tutti i terreni oggetto di pignoramento, essendo posti in zona collinare, **sono soggetti al vincolo idrogeologico (Legge Regione Umbria n° 28 del 19/11/2001)**. Questa normativa, fra l'altro, all'articolo 6, prevede che ..."tutti gli interventi sono sottoposti a comunicazione o ad autorizzazione secondo le norme del regolamento". Pertanto se la mancata coltivazione dei campi in questione dovesse permanere e superare i 10 anni, il terreno sarebbe definito, dalla normativa regionale vigente "terreno saldo" (regolamento regionale n° 7 del 17/12/2002). Conseguentemente per procedere alla sua eventuale rimessa a coltura, sarà necessario richiedere all'Ente competente (Agenzia Forestale Regionale dell'Umbria) le autorizzazioni previste dalla normativa sopra richiamata.

Va infine ricordato che tutti i terreni ricadono in ambiti faunistici: zone di ripopolamento e cattura, mentre per ciò che attiene i vincoli e le altre peculiarità urbanistico-ambientali relativi alle particelle sopra elencate, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), allegato alla presente relazione.

Le **superficie forestali** sono caratterizzate da boschi cedui, ovvero boschi costituiti esclusivamente o principalmente da piante coetanee derivanti da rinnovazione agamica per riscoppio delle ceppaie, denominate polloni, e da un numero di piante provenienti da rinnovazione gamica o agamica di età multipla di quella dei polloni, denominate matricine. Nel caso in questione i boschi sono costituiti prevalentemente

da specie quercine, ed in subordine da carpino ed ornello, questa composizione arborea determina il tempo che deve trascorrere fra un'utilizzazione forestale e la successiva, meglio definito in termini tecnici "turno dei tagli". Secondo la normativa della regione Umbria (regolamento regionale 7/2002 e s.m.i.) il turno deve essere compreso fra i diciotto ed i quaranta anni. Di solito questi boschi vengono tagliati ogni 20-25 anni perché in questo arco temporale raggiungono la piena maturità che coincide, normalmente, con la massima convenienza economica. Poiché da quanto è stato possibile accertare, per quasi tutte le superfici boschive, l'ultimo taglio dovrebbe risalire a circa 12-15 anni fa, ne consegue che il prossimo taglio potrà essere effettuato fra non meno di 8/10 anni.

8. Accessibilità degli immobili pignorati.

L'aspetto della viabilità è piuttosto articolato e per questo motivo il sottoscritto ha cercato di esaminarlo con particolare attenzione e nell'ottica della prospettata suddivisione in lotti della proprietà. Al riguardo è stato richiesto al comune di Collazzone, a mezzo pec (in data 14/12/2023), di conoscere la classificazione delle strade che interessano la proprietà pignorata. In data 15/02/2024 il Comune ha risposto allegando una planimetria che evidenzia la presenza di due strade: la "*strada vicinale di uso pubblico*", colorata in celeste, che attraversa in direzione est-ovest l'intera proprietà pignorata, e la "*strada comunale n° 35 della Mandola*". Per ora ci si limita a segnalare sinteticamente che la "*strada vicinale di uso pubblico*", è percorribile in tutto il suo percorso, mentre la "*strada comunale n° 35 della Mandola*" si interrompe all'altezza dell'incrocio con la vicinale di uso pubblico (in corrispondenza della particella 97). Nello specifico la porzione che prosegue in direzione sud, lungo le particelle 107-26-27ed altre, fino alla frazione di Piedicolle, da oltre 20 anni non è più presente in quanto il tracciato posto all'interno della proprietà [REDACTED], è stato completamente rimosso a seguito delle lavorazioni agrarie effettuate sugli appezzamenti confinanti. Entrambi le strade saranno trattate con maggior dettaglio nel successivo punto 17. Segue la cartografia fornita dal Comune di Collazzone.

9. Conformità attuale con atto pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento consentono di identificare correttamente gli immobili in questione, tuttavia per alcuni di essi si rende necessario effettuare un aggiornamento catastale come meglio descritto al punto successivo.

10. Variazioni per aggiornamento catastale.

Trattandosi di numerosi immobili si descriverà la situazione di ciascun bene in maniera separata a partire dai fabbricati.

Fabbricati

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 34 particella 24 sub 4, natura A/7

Al piano seminterrato nelle planimetrie catastali il sub 4 interessa due porzioni di fabbricato separate fra loro, in particolare: il vano scala è correttamente riportato, mentre i locali posti a nord-est, destinati a magazzini/cantine, non sono riportati. Dalle informazioni assunte trattasi di un errore grafico in quanto nell'elaborato planimetrico sono invece correttamente indicate. La destinazione d'uso di questi locali è parzialmente cambiata in quanto una porzione dei locali destinati a cantina e stagionatura formaggi, è stata trasformata in camera da letto.

Al piano terra la suddivisione interna dei locali è coerente con lo stato di fatto, mentre alcune finestre non sono riportate correttamente.

Al piano primo la suddivisione interna dei locali, e le finestre sono diverse da quelle riportate nelle planimetrie catastali catastale.

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 34 particella 24 sub 3, natura C/2

in realtà trattasi di un piano seminterrato e non di un piano terra terra, inoltre il locale non ha mantenuto la destinazione "magazzino" in quanto è stata trasformato in abitazione (salone-soggiorno) .

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 34 particella 24 sub 2, natura C/6

anche in caso si tratta di un piano seminterrato e non di un piano terra terra, inoltre il vano non ha mantenuto la destinazione "rimessa" in quanto una porzione è stata trasformata in due locali residenziali (bagno e cucina) .

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 34 particella 24 sub 1, natura C/O, si tratta del terreno circostante l'abitazione ed è correttamente definita "bene comune non censibile".

Sulla base di quanto sopra i fabbricati di cui al foglio 34 le part 24 sub 4, sub 3 e sub 2, presentano delle discordanze catastali rispetto allo stato di fatto per cui si rende necessario effettuare un aggiornamento catastale che comporterà una spesa complessiva (oneri e spese tecniche) stimabile intorno ad € 1.700,00.

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 28 particella 51 sub 2, natura C/6 le aperture riportate nelle planimetrie catastali sono diverse rispetto allo stato di fatto per cui si rende necessario effettuare un aggiornamento catastale che comporterà una spesa complessiva (oneri e spese tecniche) stimabile intorno ad € 800,00.

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 28 particella 51 sub 3, natura C/6 lo stato di fatto corrisponde con le planimetrie catastali per cui non si rende necessario effettuare un aggiornamento catastale.

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 33 particella 661, natura C/6 le planimetrie catastali sono diverse rispetto allo stato di fatto in quanto all'interno, in un angolo, è stato realizzato un piccolo vano tecnico di circa 10 mq. All'esterno, in posizione nord-est, è presente un ampliamento costituito da una muratura in blocchi di cemento avente funzione di rimessa/magazzino al servizio della stalla, inoltre le due tettoie laterali, indicate nell'elaborato planimetrico, sono state parzialmente rimosse. Per quanto precede si rende necessario effettuare un aggiornamento catastale che comporterà una spesa complessiva (oneri e spese tecniche) stimabile intorno ad € 1.000,00.

- Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 33 particella 709, natura D/10 lo stato di fatto corrisponde con le planimetrie catastali per cui non si rende necessario effettuare un aggiornamento catastale.

Terreni

Fgl	Part.	Stato attuale del fabbricato	Variazione catastale	Costi per l'aggiornamento catastale (€)
33	8	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.	da effettuare	€ 800,00
33	24	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.	da effettuare	€ 800,00
34	36	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.	da effettuare	€ 800,00
34	40	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.	da effettuare	€ 800,00
34	47	E' presente un fabbricato posto su due livelli realizzato in epoca remota che ha mantenuto la stessa forma riportata in planimetria.	non necessaria	_____
34	60	Non è rimasta traccia del fabbricato e l'area occupata dal manufatto è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo.	da effettuare	€ 800,00

11. Destinazione dell'area prevista dal PRG.

Sulla base della verifica delle cartografie allegata al PRG del comune di Collazzone, tutti i beni oggetto di pignoramento (terreni e fabbricati) si trovano in zone agricole e boschive (aree agricole E2 - aree boscate E3). Va ricordato altresì che gli stessi immobili ricadono in ambiti faunistici, ovvero zone di ripopolamento e cattura; questa condizione tuttavia non è di alcun pregiudizio per lo svolgimento delle normali attività

agricole-forestali-zootecniche. Per una più dettagliata verifica dei vincoli e delle altre peculiarità urbanistico-ambientali relativi alle particelle sopra elencate, si rimanda all'apposito elenco dei terreni contenuto in questa relazione ed al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) allegato.

12. Conformità dei beni sotto il profilo urbanistico.

Il sottoscritto, dopo aver richiesto preventivamente l'accesso agli atti al comune di Collazzone, si è recato personalmente presso l'ufficio tecnico per verificare le numerose pratiche urbanistiche relative ad ogni singolo immobile di cui è causa.

Dalla documentazione consultata, poi acquisita in via informatica risulta che per gli immobili oggetto di pignoramento sono stati rilasciati diversi titoli edilizi a nome della [REDACTED] e di [REDACTED], in particolare:

1. - Concessione n. 679 del 23.05.1979
2. - Concessione n. 1607 del 30.08.2001
3. - Concessione n. 1607 del 24.04.2003
4. - DIA PROT. N. 6962 del 11.11.10
5. - CIL DEL 11.11.10
6. - PDC n. 1607 del 27.01.2011
7. - PDC n. 2048 del 27.01.2011
8. - CIL PROT. N.6687 DEL 11.09.2013
9. - DIA PROT. N. 8698 del 23.12.2014
10. - PDC n. 2048 del 05.04.2014
11. - PDC n. 2048 del 28.06.2014
12. - PDC n. 2048 del 18.12.2014
13. - PDC n. 2048 del 06.08.2015
14. - AUA N.11-2015 DEL 30.09.2015
15. - AGIBILITA' DEL 05.10.2015

Di seguito, con maggior dettaglio si descriverà l'iter urbanistico di ogni singolo immobile:

Abitazione comprensiva della corte, dei magazzini, delle rimesse, delle cantine, ecc, il tutto identificato al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 34 particella 24 sub 4, sub 3, sub 2 e sub 1.

Nell'anno 1979 veniva concessa dal comune di Collazzone la Concessione Edilizia n° 679 a favore del sig. [REDACTED] per la "costruzione di una casa rurale ed annessi rustici". Rispetto agli elaborati allegati alla suddetta C.E. si segnalano le seguenti difformità:

- al piano seminterrato alcuni locali con destinazione "magazzino, rimessa macchine e attrezzi, cantina, ecc" sono stati trasformati in abitazione (cucina, salone-soggiorno, bagno e camera). La superficie interessata da questa variazione è di circa mq 80;
- al piano terra alcune finestre sono diverse per posizione e per dimensione;
- al piano primo la suddivisione interna dei locali, e le finestre (posizione e dimensione) sono diverse da quelle riportate negli elaborati allegati alla C.E.

Sulla base delle informazioni assunte presso il Comune di Collazzone risulta che le difformità elencate sono tutte sanabili, mediante presentazione di SCIA in sanatoria, tenuto conto del fatto che il fabbricato non ricade in zona sottoposta ai vincoli paesaggistici. I costi necessari per ottenere la sanatoria si riferiscono agli oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria ed ai costi di costruzione.

Il sottoscritto ha effettuato il calcolo di tali oneri con riferimento agli indici indicati dal comune di Collazzone ed alla superficie oggetto di cambio di destinazione si giunge ai seguenti risultati:

calcolo oneri presentazione sanatoria per cambio destinazione d'uso

	indice	suc (mq)	coeff		€
oneri urbanizzazione primaria	41,04	80	2	=	6.566,40
oneri urbanizzazione secondaria	28,66	80	2	=	4.585,60
costi costruzione	411,6	80	2	5% =	3.292,80
				TOTALE ONERI	14.444,80

Si dovranno inoltre sostenere le spese tecniche per la predisposizione della SCIA in sanatoria e le spese per l'aggiornamento catastale, già indicate nell'apposito paragrafo, che si possono stimare intorno ad € 5.500,00, ne deriva che il costo totale per la sanatoria è di circa € 20.000,00.

Ex porcilaia censita, identificata al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 28 particella 51 sub 2, natura C/6, 38 mq, loc. Vocabolo Terraio;

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del comune di Collazzone riguardo questo immobile non è emerso alcuna concessione autorizzazione o altri documenti urbanistici. Dalle informazioni assunte, dalla tipologia del fabbricato e dalla consultazione delle foto aeree storiche disponibili nel portale della Regione Umbria risulta che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967 – data di entrata in vigore della L. 765/1967. Considerato altresì che il Comune, per le zone agricole, non si era ancora dotato di un Piano Regolatore il fabbricato in questione può ritenersi conforme sotto l'aspetto urbanistico anche in assenza di titoli edilizi.

Rimessa Attrezzi, identificata al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 28 particella 51 sub 3, natura C/6, 87 mq, loc. Vocabolo Terraio.

In data 27/01/2011 veniva rilasciato dal comune di Collazzone Permesso di Costruire n° 1607/2048 a favore della [REDACTED] per *“l'ampliamento e cambio di destinazione d'uso da rimessa attrezzi a laboratorio caseario”*. Non risulta presentato né l'inizio dei lavori, né la fine lavori e né la proroga, pertanto il titolo edilizio rilasciato ha perso ormai ogni efficacia; in realtà il manufatto è rimasto nella sua originaria condizione e non si notano lavori effettuati di recente.

Per quanto riguarda invece la regolarità urbanistica si segnala che nelle tavole dello “stato attuale”, allegate al richiamato permesso di costruire n° 1607/2048, sul *prospetto retro*, viene indicata una piccola finestra quando in realtà, come si nota anche

nelle foto allegate, al posto di questa finestra c'è un'ampia apertura richiusa con blocchi di laterizio forati non portanti. Questa incoerenza fra lo stato di fatto, i disegni allegati al progetto approvato e la planimetria catastale, rende il manufatto difforme sotto l'aspetto urbanistico. La difformità tuttavia è sanabile mediante la presentazione di un nuovo P.d.C. per modifica di prospetto; il costo per questa operazione è di circa € 4.000,00 comprensivo delle spese tecniche e della sanzione per opere già eseguite.

Ovile, identificato al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 33 particella 661, natura C/6, 355 mq, loc. Vocabolo Terraio

In data 11/11/2010 veniva presentata dalla [REDACTED] al comune di Collazzone la Denuncia di Inizio Attività n° 6962 per *“la sostituzione delle coperture di una stalla previo smaltimento dell'eternit, sostituzione infissi e realizzazione intonaco”*.

I lavori previsti nella DIA n° 6962, di cui sopra, sono stati parzialmente realizzati, ovvero è stato sostituito solo il manto di copertura dove sono stati collocati i pannelli fotovoltaici, peraltro mai messi in funzione. Invece non è stato realizzato l'intonaco esterno ed è stata rimossa tutta la tettoia posta sul lato ovest del fabbricato. La tettoia posta ad est, per una porzione ha mantenuto le colonne in cemento e le travi orizzontali in acciaio, mentre la copertura è stata rimossa.

Il cambiamento dei prospetti, rispetto ai titoli rilasciati, rende il fabbricato difforme urbanisticamente, tuttavia la difformità è sanabile mediante la presentazione di un nuovo P.d.C. per modifica di prospetto; il costo per questa operazione è di circa € 5.000,00 comprensivo delle spese tecniche e della sanzione per opere già eseguite.

Ovile, identificato al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 33 particella 709, natura D/10, Strada della Mandola snc, piano S1-T;

In data 27/01/2012 veniva rilasciato dal comune di Collazzone il permesso di costruire il Permesso di Costruire prot. n° 1607/2048 a favore della [REDACTED] per *“la realizzazione di un ovile”*;

In data 12/04/2014 veniva rilasciato dal comune di Collazzone il permesso di costruire prot. n° 7569/2013 (variante del precedente n° 1607/2048) a favore della [REDACTED] per *“la realizzazione di un ovile”* ;

In data 28/06/2014 veniva rilasciato dal comune di Collazzone il permesso di costruire il Permesso di Costruire prot. n° 3561/2014 (variante dei precedenti P.d.C. n° 1607/2048 e 7569/2013) a favore della [REDACTED] per *“la realizzazione di un ovile”* ;

In data 18/12/2014 veniva rilasciato dal comune di Collazzone il permesso di costruire il Permesso di Costruire prot. n° 7892/2014 (variante del precedente P.d.C. n° 3561/2014) a favore della [REDACTED] per *“la realizzazione di un ovile, fienile e magazzino per stoccaggio di foraggio”*.

Il fienile e il magazzino previsti in quest'ultimo P.d.C. non sono stati fatti, mentre è stato realizzato l'ovile autorizzato con i precedenti P.d.C., completo di sala di mungitura, uffici, vani tecnici, concimaia esterna, ecc. Per questo motivo è stata inoltrata l'agibilità solo per l'ovile e per tutte le opere connesse, la relativa dichiarazione è stata acquisita al protocollo del Comune di Collazzone al n° 7182 del 05/10/2015.

Sulla base di quanto sopra l'ovile è conforme sotto l'aspetto urbanistico.

Tunnel destinati a fienile, magazzino, ovile, identificati al catasto terreni del comune di Collazzone al foglio 33 part 615.

In data 22/12/2012 veniva presentata dalla [REDACTED] al comune di Collazzone Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) prot. N° 8900 per *“l’installazione di serre stagionali funzionali allo svolgimento dell’attività dell’impresa agricola.”*;

In data 06/08/2015 veniva rilasciato dal comune di Collazzone il permesso di costruire il Permesso di Costruire prot. n° 5473/2013 a favore della [REDACTED] per *“la trasformazione di serre stagionali in strutture fisse da destinare a fienile/magazzino e in parte da destinare ad ovile”*;

Sulla base di quanto esposto ed in seguito alle verifiche effettuate sul posto le strutture in questione sono conformi sotto l’aspetto urbanistico.

Chiudenda per il bestiame

In data 30/08/2001 veniva rilasciato dal comune di Collazzone la Concessione Edilizia n° 1607, prot. n° 4468/01 a favore del sig. [REDACTED] per *“realizzazione di chiudenda per animali”*.

In data 30/04/2003 veniva rilasciato dal comune di Collazzone la Concessione Edilizia n° 1607, prot. n° 2291/03 a favore del sig. [REDACTED] in variante alla precedente prot. n° 4468/01 del 30/08/2001 per *“realizzazione di chiudenda per animali”*.

Considerato il tempo trascorso dalla sua realizzazione in molti tratti i pali in legno di sostegno, hanno perso consistenza e pertanto la rete non risulta ben posizionata, tuttavia i tratti interessati coincidono con quelli indicati nelle planimetrie e pertanto la recinzione in questione è conforme sotto l’aspetto urbanistico.

13. Stato di possesso degli immobili.

Sulla base della risposta ricevuta fornita dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, a seguito di specifica richiesta del sottoscritto si specifica che a carico dei fabbricati non è risulta registrato alcun contratto. In realtà al momento del sopralluogo tutti gli annessi rurali (stalle, fienili, porcilaia, rimessa attrezzi) risultavano liberi da persone e cose. Per quanto riguarda l'abitazione, posta su tre livelli, si precisa che il piano terra e primo sono completamente utilizzati dalla famiglia [REDACTED] ([REDACTED] la moglie e due figli), mentre la parte del piano seminterrato, destinata abitazione, è utilizzata dalla madre del sig. [REDACTED].

Circa lo stato di possesso di tutte le superfici agrarie si riferisce che da un punto di vista prettamente agricolo sono rimasti nella disponibilità della [REDACTED] ma non sono più condotti da 4-5 anni. Tuttavia sulla base della nota dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, si segnala l'esistenza di un contratto di "gestione di azienda agro turistico venatoria, scaduto il 31/12/2022, tra [REDACTED] e [REDACTED]. Si ricorda infatti che l'[REDACTED] è titolare della concessione per Azienda Agro Turistico Venatoria, denominata Colle della Mandola, autorizzata dalla Regione Umbria con determina dirigenziale n° 3716 18/04/2019.

14. Estratto atto matrimonio.

Al riguardo il sottoscritto, dopo aver assunto informazioni sul Comune ove la sig. [REDACTED] eventualmente si era sposato ha richiesto ed ottenuto dal comune di Collazzone l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con il sig.ra [REDACTED] in data 16/08/2008, nel certificato è presente la seguente annotazione: "*con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni*".

15. Immobile occupato da coniuge separato

Non risulta.

16. Caratteristiche impianti

L'abitazione (Comune Collazzone, catasto fabbricati, foglio 34 particella 24 sub 2-3-4), dispone dei normali impianti civili: idraulico, elettrico e di riscaldamento che serve tutti i piani dello stabile. L'impianto idraulico è alimentato dall'acqua proveniente da un pozzo artesiano situato nelle vicinanze della casa e all'interno della proprietà della [REDACTED]. L'impianto di riscaldamento è autonomo, in origine era alimentato da una caldaia a gasolio, ancora presente, ma ora sostituita da una stufa a pellet che garantisce il medesimo funzionamento. Tutti gli impianti risultavano funzionanti e rispondenti alle esigenze dell'attività; tuttavia non è stato possibile accertare se gli impianti siano o meno conformi alla normativa vigente in quanto l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità. I costi necessari al loro adeguamento potranno essere determinati solo dopo che un tecnico specializzato in impiantistica abbia effettuato le relative verifiche, a seguito delle quali saranno indicati gli eventuali interventi da effettuare. In ogni caso di ciò si terrà conto al momento dell'applicazione delle riduzioni forfettarie del valore dell'immobile.

Ex porcilaia (comune di Collazzone, catasto fabbricati foglio 28 part 51 sub 2)

La struttura è priva di ogni tipo di impianto.

Rimessa attrezzi (comune di Collazzone, catasto fabbricati foglio 28 part 51 sub 3)

(comune di Collazzone, catasto fabbricati foglio 28 part 51 sub 2)

Solo una porzione della struttura è dotata di impianto idraulico ed elettrico, tuttavia non è stato possibile accertare se gli impianti siano o meno conformi alla normativa vigente in quanto l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità. Poiché le condizioni e la destinazione d'uso finale dell'immobile non è ancora ben definita,

non si ritiene conveniente adeguare l'impianto, tenuto anche conto del fatto che la struttura necessita di una ristrutturazione generale, soprattutto all'interno.

Ovile (comune di Collazzone, catasto fabbricati foglio 33 particella 661)

La struttura è dotata di impianto idraulico ed elettrico, tuttavia non è stato possibile accertare se gli impianti siano o meno conformi alla normativa vigente in quanto l'immobile al momento è inutilizzato ed inoltre è sprovvisto del certificato di agibilità. I costi necessari al loro adeguamento potranno essere determinati solo dopo che un tecnico specializzato in impiantistica abbia effettuato le relative verifiche, a seguito delle quali saranno indicati gli eventuali interventi da effettuare. In ogni caso di ciò si terrà conto al momento dell'applicazione delle riduzioni forfettarie del valore dell'immobile.

Ovile (comune di Collazzone, catasto fabbricati foglio 33 particella 709)

La struttura è dotata di impianto idraulico ed elettrico realizzato recentemente, dal momento che l'immobile è provvisto del certificato di agibilità rilasciato nel 2015, si ritiene che gli impianti siano tutti conformi alla normativa.

Tunnel destinati a fienile, magazzino, ovile (comune di Collazzone, catasto terreni foglio 33 part 615)

Le strutture prefabbricate sono dotate di impianto idraulico ed elettrico, tuttavia non è stato possibile accertare se gli impianti siano o meno conformi alla normativa vigente in quanto i tunnel al momento non sono utilizzati ed inoltre sono sprovvisti del certificato di agibilità. I costi necessari al loro adeguamento potranno essere determinati solo dopo che un tecnico specializzato in impiantistica abbia effettuato le relative verifiche, a seguito delle quali saranno indicati gli eventuali interventi da effettuare. In ogni caso di ciò si terrà conto al momento dell'applicazione delle riduzioni forfettarie del valore dell'immobile.



17. Formazione lotti

A tale riguardo il sottoscritto premette che la procedura in oggetto, come risulta evidente da tutti i paragrafi di cui sopra, riguarda un'azienda agricola di grosse dimensioni. Il pignoramento infatti colpisce l'abitazione in cui abitano i debitori, tre grandi ovili, un fabbricato rurale, due piccoli annessi rurali, terreni agricoli e forestali che, insieme, formano una grande superficie di mq 943.340 (ettari 94.33.40)

L'esperienza acquisita dal sottoscritto in ambito agricolo, suggerisce che la formazione di un lotto unico, costituito da numerosi fabbricati aventi diverse destinazioni d'uso, potrebbe rendere più difficoltosa la vendita dell'intera azienda agricola, in quanto una stima, seppure non analitica, condurrebbe a valori piuttosto elevati nell'ordine di € 1.300.000,00/1.500.000,00.

Inoltre, in tale ipotesi, i beni risulterebbero appetibili quasi esclusivamente ad un unico acquirente, in grado di poter utilizzare tutti i fabbricati per proseguire l'attività agro-zootecnica; infatti gli ovili, ricadendo in zona agricola, dovranno mantenere esclusivamente la destinazione agricola e quindi non potranno essere utilizzati per altre attività (artigianali, commerciali, industriali, ecc.).

Per quanto precede si ritiene che l'alternativa per rendere più favorevole la vendita, sia quella di formare almeno quattro lotti, dotati ciascuno di una propria autonomia funzionale, compresi gli accessi, e al contempo riunire nei singoli lotti tutti i beni omogenei per categoria, dislocazione, destinazione e vocazione, in particolare:

lotto n° 1 con caratteristiche residenziali/ricettive, costituito dalla sola abitazione e con una porzione terreno circostante sufficiente a garantire, per esempio, l'avvio di un'attività agrituristica, o per qualsiasi altra esigenza che una residenza in campagna normalmente prevede ovvero: giardino, piscina, pergolati, orto e frutteto familiare, ecc.;

lotto n° 2 con caratteristiche agricole e, potenzialmente residenziali/ricettive, composto da due annessi rurali che, essendo posti nelle vicinanze di un'abitazione, hanno la possibilità di essere trasformati da rurali a residenziali. Anche in questo caso alle strutture saranno assegnati dei terreni circostanti con caratteristiche e superfici adeguate per renderli maggiormente appetibili;

lotto n° 3 con caratteristiche esclusivamente agricole/forestali, formato da terreni agricoli e da boschi che formano un corpo unico, ad eccezione di tre porzioni staccate, impossibili da accorpare;

lotto n° 4 con caratteristiche agricole/zootecniche, formato da stalle, fienili, un vecchio fabbricato rurale e dai terreni circostanti, il tutto nel rispetto del giusto rapporto fra il potenziale numero di capi che si possono ricoverare all'interno delle strutture ed i terreni agricoli necessari per lo svolgimento dell'attività zootecnica (pascolamento e produzione di foraggi).

Tale ipotesi divisionale, dovendo tener conto anche degli accessi ai vari lotti, è stata sottoposta preventivamente all'approvazione del G.E. dott. Alberto Cappellini, che con decreto del 27/12/2023 autorizzava la proroga di 90 giorni, per la formazione dei lotti e l'effettuazione di operazioni catastali, laddove necessarie, per agevolare gli accessi ai singoli lotti.

A proposito di quest'ultimo aspetto il sottoscritto ha approfondito l'argomento rivolgendo apposita istanza al Comune di Collazzone che, con nota del 15/02/2024, ha allegato apposita cartografia, già commenta la precedente punto 8, dalla quale si evince chiaramente che l'attuale viabilità, consolidata ormai da decenni di utilizzo, consente di raggiungere agevolmente tutti i lotti che si andranno a formare, senza la necessità di dover creare nuove strade, servitù di passaggio e senza effettuare degli aggiornamenti catastali.

Di seguito si riporta un prospetto dell'intera proprietà, in cui vengono indicati i singoli lotti.

FABBRICATI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Sub	categoria catastale	Classe	Consistenza	Piano	Destinazione e attuale	Rendita (€)	LOTTO N°	
34	24	4	A/7	2	16 vani			1.363,45	Lotto 1	
34	24	3	C/2	2	53 mq			82,12		
34	24	2	C/6	2	70 mq			101,23		
34	24	1	corte comune ai subalterni 2-3-4							
28	51	2	C/6	1	38 mq			47,10	Lotto 2	
28	51	3	C/6	2	87 mq			125,81		
33	661		C/6	1	355 mq			440,02	Lotto 4	
33	709		D10					11.994,00		

TERRENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	AREA DA PRG	LOTTO N°
28	50	381,88	458,26	semintivo	98.590	semintivo	98.590	Aree agricole E2 Aree boscate E3	Lotto 2
28	52	44,74	16,78	bosco	54.140	bosco	54.140	Aree boscate E3	
28	53	5,28	7,68	semintivo	1.860	prato-pascolo	1.860	Aree agricole E2	
28	54	10,54	15,33	semintivo	3.710	semintivo	3.710	Aree agricole E2	
28	56	12,05	14,46	semintivo	3.110	semintivo	3.110	Aree agricole E2	
28	51			ente urbano	3.410	ente urbano	3.410		
31	125	4,69	1,76	bosco	5.680	bosco tagliato di recente	5.680	Aree boscate E3	Lotto 3
33	7	50,36	73,25	semintivo	17.730	bosco	17.730	Aree agricole E2	
33	8	4,49	6,53	semintivo	1.580	semintivo	1.580	Aree agricole E2	
33	11	5,17	7,52	semintivo	1.820	semintivo tara/incolto	1.460 360	Aree agricole E2 Aree boscate E3	

Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5b695cc66308a4dc

33	16	0,40	0,40	pascolo cespugliato	1.280	pascolo cespugliato	1.280	Aree agricole E2
33	17	29,91	43,51	seminativo	10.530	seminativo	10.530	Aree agricole E2
33	18	0,54	0,23	pascolo	750	pascolo	750	Aree agricole E2
33	19	1,13	0,35	bosco	1.680	bosco	1.680	Aree boscate E3
33	20	0,21	0,07	bosco	320	bosco	320	Aree agricole E2
33	21	18,51	22,22	seminativo	4.780	seminativo	4.780	Aree agricole E2
33	23	9,61	10,25	seminativo arborato	2.480	seminativo arborato	2.480	Aree agricole E2
33	24	3,44	5,00	seminativo	1.210	seminativo	1.210	Aree agricole E2
33	25	65,96	79,16	seminativo	17.030	seminativo	17.030	Aree agricole E2
33	28	1,17	0,89	seminativo	1.220	bosco	1.220	Aree agricole E2
33	30	2,17	2,60	seminativo	560	seminativo	560	Aree agricole E2
33	610	58,33	84,84	seminativo	20.535	seminativo	15.335	Aree agricole E2
						tara/incolto	5.200	Aree boscate E3
33	611	0,04	0,06	seminativo	15	seminativo	15	Aree agricole E2
33	613	26,57	38,65	seminativo	9.355	seminativo	9.355	Aree agricole E2
33	614	4,53	6,59	seminativo	1.595	seminativo	1.595	Aree agricole E2
33	615	62,83	67,02	seminativo arborato		seminativo arborato		Tunnel per ovile e fienile
					16.220	seminativo arborato	16.220	Aree agricole E2
33	617	82,64	99,17	seminativo	21.335	seminativo	21.335	Aree agricole E2
33	618	26,86	32,23	seminativo	6.935	seminativo	6.935	Aree agricole E2
33	619	233,57	280,28	seminativo	60.300	seminativo	60.300	Aree agricole E2
33	620	0,04	0,05	seminativo	10	seminativo	10	Aree agricole E2
33	621	1,08	1,30	seminativo	280	seminativo	280	Aree agricole E2
33	622	8,69	10,14	seminativo arborato	2.805	seminativo arborato	2.805	Aree agricole E2
33	623	1,63	1,90	seminativo arborato	525	seminativo arborato	525	Aree agricole E2
33	624	36,37	38,80	seminativo arborato	9.390	seminativo arborato	9.390	Aree agricole E2
33	625	1,78	1,90	seminativo arborato	460	seminativo arborato	460	Aree agricole E2
34	5	5,44	1,67	bosco	8.100	bosco	8.100	Aree boscate E3
34	6	18,78	27,31	seminativo	6.610	seminativo	6.610	Aree agricole E2
34	14	14,91	21,69	seminativo	5.250	seminativo	5.250	Aree boscate E3
34	15	25,11	8,56	bosco	36.260	bosco	36.260	Aree boscate E4
34	16	15,05	4,63	bosco	22.420	bosco	22.420	Aree boscate E5

lotto 4

Lotto 3

34	17	60,36	87,80	seminativo	21.250	seminativo	19.470	Aree agricole E2	Lotto 1
						tara/incolto	1.780		
34	18	18,55	19,79	seminativo arborato	4.790	seminativo arborato	4.140	Aree agricole E2	Lotto 1
						tara/incolto	650		
34	19	31,27	45,49	seminativo	11.010	seminativo	7.610	Aree agricole E2	Lotto 3
						tara/incolto	3.400	Aree boscate E3	
34	20	2,32	2,79	seminativo	730	seminativo	730	Aree agricole E2	Lotto 3
34	21	82,95	92,99	seminativo	26.770	seminativo	22.470	Aree agricole E2	lotto 4
				oliveto		oliveto	3.200	Aree agricole E2	
						tara/incolto	1.100		
34	22	16,11	19,34	seminativo	4.160	seminativo	4.160	Aree agricole E2	Lotto 3
34	23	25,20	36,65	seminativo	8.870	seminativo	8.870	Aree agricole E2	
34	25	50,89	55,85	seminativo	16.420	seminativo	12.520	Aree agricole E2	Lotto 1
				oliveto		oliveto	3.100		
						tara/incolto	800		
34	26	11,28	16,40	seminativo	3.970	seminativo	3.970	Aree agricole E2	Lotto 3
34	27	14,95	17,94	seminativo	3.860	seminativo	3.860	Aree agricole E2	
34	28	6,62	9,63	seminativo	2.330	seminativo	2.020	Aree agricole E2	Lotto 3
						tara/incolto	310		
34	29	0,95	0,29	bosco	1.420	bosco	1.420	Aree agricole E2	Lotto 3
34	30	4,40	6,40	seminativo	1.550	seminativo	350	Aree agricole E2	
						tara/incolto	1.200		
34	31	6,76	9,83	seminativo	2.380	seminativo	1.830	Aree agricole E2	lotto 4
						bosco	550		
34	32	30,76	36,91	seminativo	7.940	seminativo	7.063	Aree agricole E2	Lotto 3
						tara/incolto	877		
34	33	1,76	1,51	seminativo	280	seminativo	280	Aree agricole E2	Lotto 3
				bosco	1.020	bosco	1.020	Aree boscate E3	
34	34	1,82	2,64	seminativo	640	seminativo	290	Aree agricole E2	Lotto 3
						tara/incolto	350		
34	35	5,71	4,00	seminativo	400	seminativo	400	Aree agricole E2	Lotto 3
				oliveto	2.300	tara/incolto	2.300		
34	36	38,26	55,65	seminativo	13.470	seminativo	11.250	Aree agricole E2	Lotto 3
						tara/incolto	2.220	Aree boscate E3	
34	37	36,61	53,26	seminativo	12.890	seminativo	10.590	Aree agricole E2	Lotto 3
						tara/incolto	2.300		
34	38	7,43	4,73	seminativo	705	seminativo	705	Aree agricole E2	Lotto 3
				bosco	7.005	bosco	7.005	Aree boscate E3	
34	39	0,65	0,95	seminativo	230	bosco	230	Aree boscate E3	Lotto 3
34	40	2,75	3,30	seminativo	710	seminativo	710	Aree agricole E2	

34	41	42,82	51,36	seminativo	11.050	seminativo	11.050	Aree agricole E2		
34	42	5,97	7,16	seminativo	1.540	seminativo	1.540	Aree agricole E2		
34	43	39,85	57,97	seminativo	14.030	seminativo	11.580	Aree agricole E2		
						tara/incolto	2.450	Aree boscate E3		
34	44	4,44	2,80	seminativo	413	seminativo	413	Aree agricole E2		
				bosco	4.237	bosco	4.237	Aree boscate E3		
34	45	290,16	348,19	seminativo	74.910	seminativo	69.570	Aree agricole E2	lotto 4	
						tara/incolto	5.340			
34	46	2,83	3,39	seminativo	730	seminativo	730	Aree agricole E2		
34	47			fabbricato rurale	340	fabbricato rurale	340	Aree agricole E2		
34	48	22,38	32,56	seminativo	7.880	seminativo	6.680	Aree agricole E2		
						tara/incolto	1.200			
34	49	4,28	3,56	oliveto	1.380	bosco	1.380	Aree agricole E2		
34	51	4,89	5,46	seminativo	1.000	bosco	2.970	Aree boscate E3		
				pascolo cespugliato	1.970					
34	52	47,52	69,12	seminativo	16.730	seminativo	13.310	Aree agricole E2		
						tara/incolto	3.420			
34	53	18,49	26,90	seminativo	6.510	seminativo	6.510	Aree agricole E2		
34	54	15,62	22,72	seminativo	5.500	seminativo	4.750	Aree agricole E2		
						tara/incolto	750			
34	55	40,02	58,22	seminativo	14.090	seminativo	10.190	Aree agricole E2		
						tara/incolto	3.900	Aree boscate E3		
34	56	3,27	4,75	seminativo	1.150	seminativo	950	Aree agricole E2		
						bosco	200			
34	57	76,04	91,24	seminativo	19.630	seminativo	15.230	Aree agricole E2		
						tara/incolto	4.400	Aree boscate E3		
34	58	0,57	0,20	bosco	800	bosco	890	Aree agricole E2		
				pascolo	90			Aree boscate E3		
34	60	1,78	2,14	seminativo	460	seminativo	460	Aree agricole E2	Lotto 3	
34	61	9,95	10,62	seminativo arborato	2.570	seminativo	2.570	Aree agricole E2		
34	62	0,08	0,03	bosco	100	bosco	130	Aree agricole E2		
				pascolo	30					
34	69	9,23	13,43	seminativo	3.250	seminativo	2.220	Aree agricole E2		
34						tara/incolto	1.030	Aree boscate E3		
34	96	14,10	16,92	seminativo	3.640	seminativo	3.440	Aree agricole E2		Lotto 1
							200			
34	97	11,08	11,82	seminativo arborato	2.860	seminativo arborato	2.860	Aree agricole E2	Lotto 3	
34	98	5,69	6,83	seminativo arborato	1.470	seminativo	1.270	Aree agricole E2		
						bosco	200			

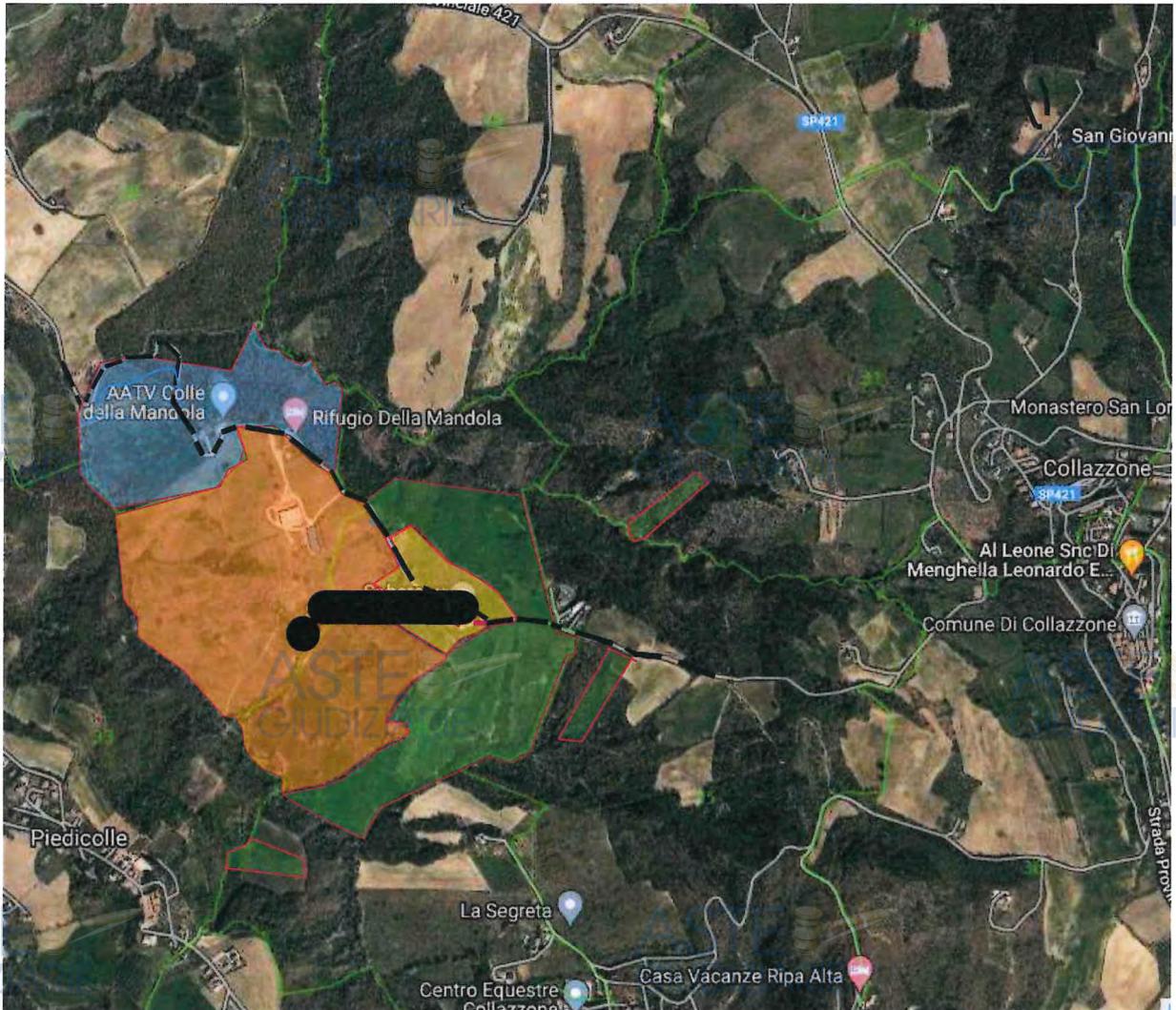
34	99	9,90	17,32	seminativo	4.790	seminativo	4.790	Aree agricole E2	
34	100	89,05	106,86	seminativo	22.990	seminativo	22.990	Aree agricole E2	lotto 4
34	101	14,45	17,34	seminativo	3.730	seminativo	3.730	Aree agricole E2	
34	102	23,78	28,54	seminativo	6.140	seminativo	4.920	Aree agricole E2	
				tara/incolto		1.220	Aree agricole E2		
34	103	7,40	8,88	seminativo	1.910	bosco	1.910	Aree agricole E2	Lotto 3
34	107	9,05	10,56	seminativo arborato	2.920	seminativo	2.920	Aree agricole E2	
34	111	17,87	25,99	seminativo	6.290	seminativo	5.510	Aree boscate E3	
						tara/incolto	780		
35	16	8,21	6,84	oliveto	2.650	oliveto	2.650	Aree agricole E2	
35	17	5,22	1,61	bosco	7.780	bosco	7.780	Aree boscate E3	
33	713	5,16	7,51	seminativo	1.818	seminativo	1.818	Aree agricole E2	
33	715	80,42	116,98	seminativo	28.312	seminativo	28.312	Aree agricole E2	
33	709	ente urbano (area dove sorge l'ovile)			3.747	ente urbano	3.747		
33	710	20,47	21,84	seminativo arborato	5.286	seminativo arborato	4.766	Aree agricole E2	
						tara/incolto	520		
33	712	0,07	0,07	seminativo arborato	17	corte	17	Aree agricole E2	
33	708	107,00	114,16	seminativo arborato	27.630	seminativo	18.780	Aree agricole E2	
						tara/incolto	8.850		
34	24	ente urbano (area dove sorge l'abitazione)						Aree agricole E2	
33	661	ente urbano (area dove sorge l'ovile)							
		2803,97	3.409,07		943.340		943.340		

Riepilogo:

categoria reale	sup. cat. (Mq)	sup. cat. ettari (Ha)
seminativo	645.161	64,5161
seminativo arborato	43.646	4,3646
pascolo-prato pascolo	3.890	0,3890
oliveto	8.950	0,8950
bosco	177.472	17,7472
Tare-incolti-strade- corti	64.221	6,4221
TOTALE	943.340	94,3340

Le superfici vengono espresse anche in Ha poichè in ambito agricolo-forestale è l'unità di misura più utilizzata e quindi quella che più facilmente rende l'idea dell'estensione.

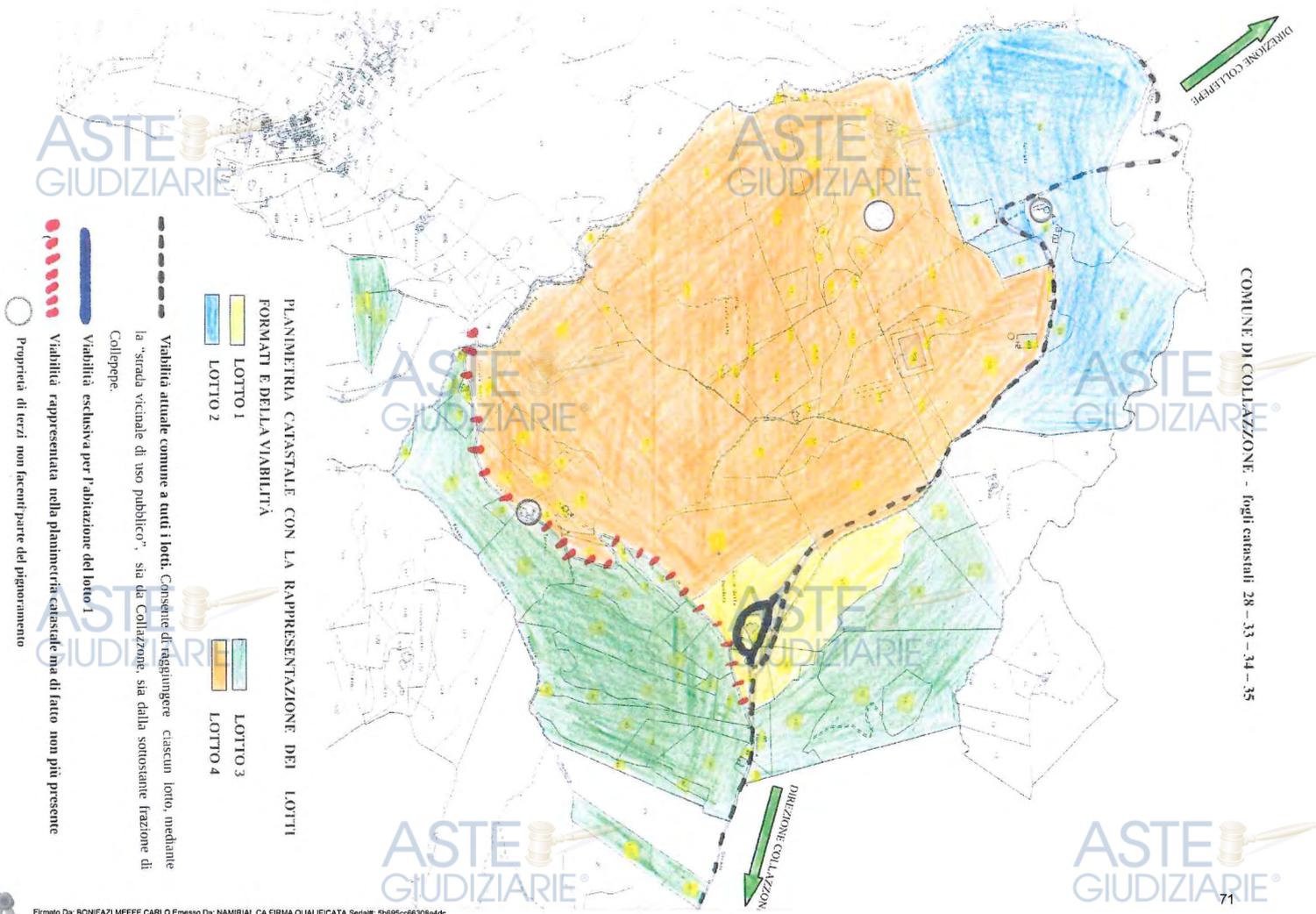
di seguito la veduta aerea della suddivisione in lotti della proprietà con l'individuazione della viabilità attuale che consente l'accesso ai singoli lotti



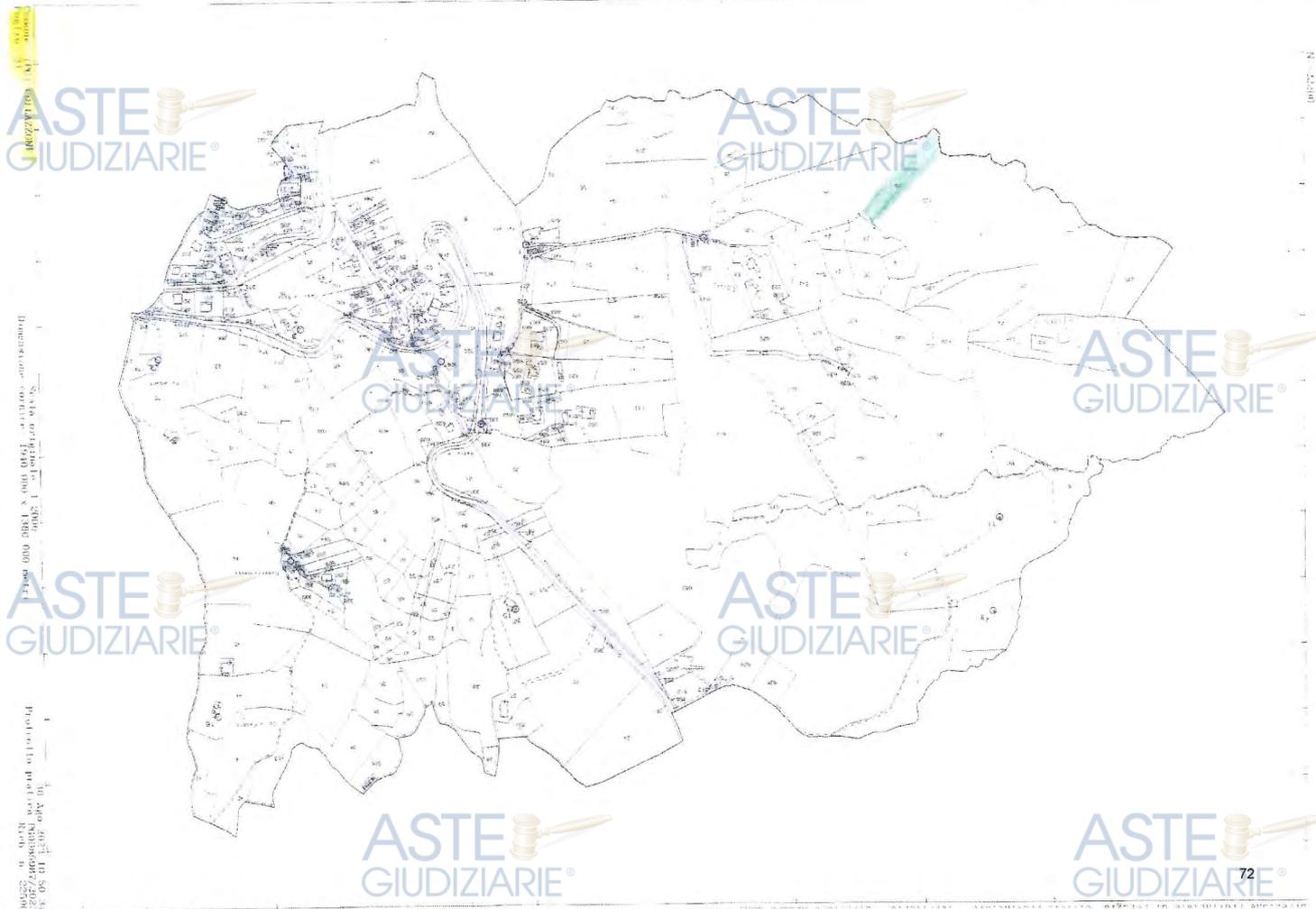
-  LOTTO 1
-  LOTTO 2
-  LOTTO 3
-  LOTTO 4

 **Viabilità attuale comune a tutti i lotti.** Consente di raggiungere ciascun lotto, mediante la "strada vicinale di uso pubblico", sia da Collazzone, sia dalla sottostante frazione di Collepepe.

 **Viabilità esclusiva per l'abitazione del lotto 1**



Firmato Da: BONIFAZI MEFFE CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 06695cc683084dc



18. Valutazione dell'immobile

Nello specifico viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore fabbricati in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona, del mercato di beni simili, della richiesta di abitazioni in zone agricole/periferie, nonché della domanda di edifici con destinazione d'uso strettamente agricola. Inoltre è stato tenuto conto della destinazione urbanistica della zona e dei vincoli presenti. La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, impianti fissi e pertinenti e viene redatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, ovvero completamente fruibili.

Per quanto riguarda i terreni agricoli è stato preso in considerazione il contesto in cui si trovano, ovvero una zona collinare con mancanza di acqua irrigua e, conseguentemente, delle colture potenzialmente praticabili. Altri aspetti esaminati riguardano la pendenza, il grado di fertilità, la possibilità di svolgere agevolmente tutte operazioni meccaniche necessarie per la corretta conduzione agronomica dei terreni. Per quanto riguarda la presenza dei fabbricati riportati nelle planimetrie catastali dei terreni, è stato verificato che in tutti i casi non è rimasta alcuna traccia dei manufatti e l'area di sedime è tornata ad essere coltivata come terreno agricolo, ad eccezione della particella 47 del foglio 34, dove invece è ancora presente un fabbricato che sarà opportunamente valutato. Infine è stata verificata la destinazione urbanistica prevista dal Piano Regolatore del comune di Collazzone che inquadra tutti i terreni in *Area Agricola "E2"*

Per quanto riguarda i boschi è stato tenuto conto della composizione arborea, della pendenza, dell'età delle piante, della massa legnosa ritraibile e della viabilità utilizzabile per lo svolgimento delle operazioni di smacchio, successive al taglio. Anche per i boschi è stata verificata la destinazione urbanistica prevista dal Piano regolatore del comune di Collazzone che inquadra tutte le superfici forestali in *Area Boscate "E3"*

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del IV trimestre 2023, pubblicato della Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, II semestre 2022, consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.

La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, inoltre i beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito il valore di mercato corrispondente ad ogni singolo lotto. _

FABBRICATI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Sub	categoria catastale	Classe	Consistenza		Rendita (€)
34	24	4	A/7	2	16 vani		1.363,45
34	24	3	C/2	2	53 mq		82,12
34	24	2	C/6	2	70 mq		101,23
34	24	1					

TERRENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	AREA DA PRG
34	24			ente urbano (area dove sorge l'abitazione)				Aree agricole E2
34	17	60,36	87,80	seminativo	21.250	seminativo tara/incolto	19.470 1.780	Aree agricole E2
34	18	18,55	19,79	seminativo arborato	4.790	seminativo arborato tara/incolto	4.140 650	Aree agricole E2
34	25	50,89	55,85	seminativo oliveto	16.420	seminativo oliveto tara/incolto	12.520 3.100 800	Aree agricole E2
34	96	14,10	16,92	seminativo	3.640	seminativo seminativo	3.440 200	Aree agricole E2
		143,9	180,36		46.100		46.100	

Determinazione del valore suddiviso per categorie omogenee dei fabbricati e dei terreni:

fabbricato destinato ad abitazione ed annessi

Fgl	Part	Sub	Categ. Catastal.	piano	destinazione	Superf. Utile (mq)	valore €/mq	TOTALE (€)	
34	24	2	A/7	seminterrato	abitazione	82	600,00	49.200,00	
					cantine/magazzini	138	330,00	45.540,00	
					portico	82	250,00	20.500,00	
		3		terra	abitazione	300	700,00	210.000,00	
				4	primo	abitazione	114	700,00	79.800,00
					terra e primo	terrazzi	137	170,00	23.290,00
		1	corte comune ai subalterni 2-3-4 alla quale non viene attribuito alcun valore in quanto la stima di questi tre subalterni tiene debitamente conto della disponibilità di questa area						
TOTALI						853		428.330,00	

TERRENI				
categoria reale	sup. cat. (Mq)	sup. cat. ettari (Ha)	Valore unitario (Ha)	TOTALE (€)
seminativo	35.630	3,5630	8.000	28.504,00
seminativo arborato	4.140	0,4140	5.000	2.070,00
pascolo-prato pascolo				
oliveto	3.100	0,3100	20.000	6.200,00
bosco				
Tare-incolti	3.230	0,3230	2.000	646,00
TOTALE	46.100	4,6100		37.420,00

Le superfici vengono espresse anche in Ha poichè in ambito agricolo-forestale è l'unità di misura più utilizzata e quindi quella che più facilmente rende l'idea dell'estensione.

TOTALE LOTTO 1 (fabbricati + terreni) € 465.750,00

Il valore totale di **€ 465.750,00** viene adeguato e corretto in misura forfettaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, e soprattutto per il fatto che l'immobile deve essere regolarizzato sotto l'aspetto catastale ed urbanistico.

In conseguenza di tali considerazioni il valore dei beni viene abbattuto forfettariamente del 20%. Questa percentuale di diminuzione ricomprende anche tutti i costi in precedenza rilevati, necessari per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

Ne deriva che il **valore a base d'asta** sarà di:

465.750,00 - 20% = € **372.600,00**

FABBRICATI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Sub	categoria catastale	Classe	Consistenza	Piano	Destinazione e attuale	Rendita (€)
28	51	2	C/6	1	38 mq			47,10
28	51	3	C/6	2	87 mq			125,81

TERRENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	AREA DA PRG
28	50	381,88	458,26	seminativo	98.590	seminativo	98.590	Aree agricole E2 Aree boscate E3
28	52	44,74	16,78	bosco	54.140	bosco	54.140	Aree boscate E3
28	53	5,28	7,68	seminativo	1.860	prato-pascolo	1.860	Aree agricole E2
28	54	10,54	15,33	seminativo	3.710	seminativo	3.710	Aree agricole E2
28	56	12,05	14,46	seminativo	3.110	seminativo	3.110	Aree agricole E2
28	51			ente urbano	3.410	ente urbano	3.410	
		454,49	512,51		164.820		164.820	

Determinazione del valore suddiviso per categorie omogenee dei fabbricati e dei terreni:

FABBRICATI RURALI								
28	51	2	C/6	terra	stalle (ex porcilaie)	38	250,00	9.500,00
28	51	3	C/6	terra	rimessa	87	450,00	39.150,00
TOTALI								48.650,00

TERRENI								
---------	--	--	--	--	--	--	--	--

categoria reale	sup. cat. (Mq)	sup. cat. ettari (Ha)	Valore unitario (Ha)	TOTALE (€)
seminativo	105.410	10,5410	8.000	84.328,00
seminativo arborato	1.860	0,1860	5.000	930,00
pascolo-prato pascolo				
oliveto				
bosco	54.140	5,4140	2.500	13.535,00
Tare-incolti	3.410	0,3410	2.000	682,00
TOTALE	164.820	16,4820		99.475,00

Le superfici vengono espresse anche in Ha poichè in ambito agricolo-forestale è l'unità di misura più utilizzata e quindi quella che più facilmente rende l'idea dell'estensione.

TOTALE LOTTO 2 (fabbricati + terreni) € 148.125,00

Il valore totale di **€ 148.125,00** viene adeguato e corretto in misura forfettaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, e soprattutto per il fatto che l'immobile deve essere regolarizzato sotto l'aspetto catastale ed urbanistico.

In conseguenza di tali considerazioni il valore dei beni viene abbattuto forfettariamente del 18%. Questa percentuale di diminuzione ricomprende anche tutti i costi in precedenza rilevati, necessari per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

Ne deriva che il **valore a base d'asta** sarà di:

148.125,00 - 18% = € **121.462,50**

LOTTO N° 3

TERRENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	AREA DA PRG
31	125	4,69	1,76	bosco	5.680	bosco	5.680	Aree boscate E3
34	5	5,44	1,67	bosco	8.100	bosco	8.100	Aree boscate E3
34	6	18,78	27,31	seminativo	6.610	seminativo	6.610	Aree agricole E2
34	14	14,91	21,69	seminativo	5.250	seminativo	5.250	Aree boscate E3
34	15	25,11	8,56	bosco	36.260	bosco	36.260	Aree boscate E4
34	16	15,05	4,63	bosco	22.420	bosco	22.420	Aree boscate E5
34	19	31,27	45,49	seminativo	11.010	seminativo	7.610	Aree agricole E2 Aree boscate E3
						tara/incolto	3.400	
34	20	2,32	2,79	seminativo	730	seminativo	730	Aree agricole E2
34	26	11,28	16,40	seminativo	3.970	seminativo	3.970	Aree agricole E2
34	27	14,95	17,94	seminativo	3.860	seminativo	3.860	Aree agricole E2
34	28	6,62	9,63	seminativo	2.330	seminativo	2.020	Aree agricole E2
						tara/incolto	310	
34	29	0,95	0,29	bosco	1.420	bosco	1.420	Aree agricole E2
34	30	4,40	6,40	seminativo	1.550	seminativo	350	Aree agricole E2
						tara/incolto	1.200	
34	32	30,76	36,91	seminativo	7.940	seminativo	7.063	Aree agricole E2
						tara/incolto	877	
34	33	1,76	1,51	seminativo	280	seminativo	280	Aree agricole E2 Aree boscate E3
				bosco	1.020	bosco	1.020	
34	34	1,82	2,64	seminativo	640	seminativo	290	Aree agricole E2
						tara/incolto	350	
34	35	5,71	4,00	seminativo	400	seminativo	400	Aree agricole E2
				oliveto	2.300	tara/incolto	2.300	
34	36	38,26	55,65	seminativo	13.470	seminativo	11.250	Aree agricole E2 Aree boscate E3
						tara/incolto	2.220	
34	37	36,61	53,26	seminativo	12.890	seminativo	10.590	Aree agricole E2
						tara/incolto	2.300	
34	38	7,43	4,73	seminativo	705	seminativo	705	Aree agricole E2 Aree boscate E3
				bosco	7.005	bosco	7.005	
34	39	0,65	0,95	seminativo	230	bosco	230	Aree boscate E3
34	40	2,75	3,30	seminativo	710	seminativo	710	Aree agricole E2

34	41	42,82	51,36	seminativo	11.050	seminativo	11.050	Aree agricole E2
34	42	5,97	7,16	seminativo	1.540	seminativo	1.540	Aree agricole E2
34	43	39,85	57,97	seminativo	14.030	seminativo	11.580	Aree agricole E2
						tara/incolto	2.450	Aree boscate E3
34	44	4,44	2,80	seminativo	413	seminativo	413	Aree agricole E2
				bosco	4.237	bosco	4.237	Aree boscate E3
34	55	40,02	58,22	seminativo	14.090	seminativo	10.190	Aree agricole E2
						tara/incolto	3.900	Aree boscate E3
34	56	3,27	4,75	seminativo	1.150	seminativo	950	Aree agricole E2
						bosco	200	
34	57	76,04	91,24	seminativo	19.630	seminativo	15.230	Aree agricole E2
						tara/incolto	4.400	Aree boscate E3
34	58	0,57	0,20	bosco	800	bosco	890	Aree agricole E2
				pascolo	90			Aree boscate E3
34	60	1,78	2,14	seminativo	460	seminativo	460	Aree agricole E2
34	61	9,95	10,62	seminativo arborato	2.570	seminativo	2.570	Aree agricole E2
34	62	0,08	0,03	bosco	100	bosco	130	Aree agricole E2
				pascolo	30			
34	69	9,23	13,43	seminativo	3.250	seminativo	2.220	Aree agricole E2
34						tara/incolto	1.030	Aree boscate E3
34	97	11,08	11,82	seminativo arborato	2.860	seminativo arborato	2.860	Aree agricole E2
34	98	5,69	6,83	seminativo arborato	1.470	seminativo	1.270	Aree agricole E2
						bosco	200	
34	99	9,90	17,32	seminativo	4.790	seminativo	4.790	Aree agricole E2
34	103	7,40	8,88	seminativo	1.910	bosco	1.910	Aree agricole E2
34	107	9,05	10,56	seminativo arborato	2.920	seminativo	2.920	Aree agricole E2
34	111	17,87	25,99	seminativo	6.290	seminativo	5.510	Aree boscate E3
						tara/incolto	780	
35	16	8,21	6,84	oliveto	2.650	oliveto	2.650	Aree agricole E2
35	17	5,22	1,61	bosco	7.780	bosco	7.780	Aree boscate E3

		585,27	715,52		260.890		260.890	
--	--	--------	--------	--	---------	--	---------	--

Determinazione del valore suddiviso per categorie omogenee dei terreni:

categoria reale	sup. cat. (Mq)	sup. cat. ettari (Ha)	Valore unitario (Ha)	TOTALE (€)
seminativo	132.381	13,2381	8.000	105.904,80
seminativo arborato	2.860	0,2860	5.000	1.430,00
pascolo-prato pascolo				
oliveto	2.650	0,2650	20.000	5.300,00
bosco	97.482	9,7482	2.500	24.370,50
Tare-incolti	25.517	2,5517	2.000	5.103,40
TOTALE	260.890	26,0890		142.108,70

Le superfici vengono espresse anche in Ha poichè in ambito agricolo-forestale è l'unità di misura più utilizzata e quindi quella che più facilmente rende l'idea dell'estensione.

TOTALE LOTTO 3 € 142.108,70

Il valore totale di **€ 142.108,70** viene adeguato e corretto in misura forfettaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, e soprattutto per il fatto che su alcune particelle catastali è riportata la presenza di fabbricati, ora del tutto rimossi e pertanto si dovrà provvedere ad una regolarizzazione sotto l'aspetto catastale per eliminarli anche dalla planimetria.

In conseguenza di tali considerazioni il valore dei beni viene abbattuto forfettariamente del 8%. Questa percentuale di diminuzione ricomprende anche tutti i costi in precedenza rilevati, necessari per le regolarizzazioni catastali.

Ne deriva che il **valore a base d'asta** sarà di:

$$142.108,70 - 8\% = € \underline{\underline{130.740,00}}$$

LOTTO N° 4

FABBRICATI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Sub	categoria catastale	Classe	Consistenza	Piano	Destinazione attuale	Rendita (€)
33	661		C/6	1	355 mq			440,02
33	709		D10					11.994,00

TERRENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI COLLAZZONE

Fgl	Part	Red Dom (€)	Red Agr (€)	categoria catastale	sup. cat. (Mq)	categoria reale	sup. cat. (Mq)	AREA DA PRG
33	7	50,36	73,25	seminativo	17.730	bosco	17.730	Aree agricole E2
33	8	4,49	6,53	seminativo	1.580	seminativo	1.580	Aree agricole E2
33	11	5,17	7,52	seminativo	1.820	seminativo	1.460	Aree agricole E2 Aree boscate E3
						tara/incolto	360	
33	16	0,40	0,40	pascolo cespugliato	1.280	pascolo cespugliato	1.280	Aree agricole E2
33	17	29,91	43,51	seminativo	10.530	seminativo	10.530	Aree agricole E2
33	18	0,54	0,23	pascolo	750	pascolo	750	Aree agricole E2
33	19	1,13	0,35	bosco	1.680	bosco	1.680	Aree boscate E3
33	20	0,21	0,07	bosco	320	bosco	320	Aree agricole E2
33	21	18,51	22,22	seminativo	4.780	seminativo	4.780	Aree agricole E2
33	23	9,61	10,25	seminativo arborato	2.480	seminativo arborato	2.480	Aree agricole E2
33	24	3,44	5,00	seminativo	1.210	seminativo	1.210	Aree agricole E2
33	25	65,96	79,16	seminativo	17.030	seminativo	17.030	Aree agricole E2
33	28	1,17	0,89	seminativo	1.220	bosco	1.220	Aree agricole E2
33	30	2,17	2,60	seminativo	560	seminativo	560	Aree agricole E2

33	610	58,33	84,84	seminativo	20.535	seminativo	15.335	Aree agricole E2 Aree boscate E3
						tara/incolto	5.200	
33	611	0,04	0,06	seminativo	15	seminativo	15	Aree agricole E2
33	613	26,57	38,65	seminativo	9.355	seminativo	9.355	Aree agricole E2
33	614	4,53	6,59	seminativo	1.595	seminativo	1.595	Aree agricole E2
33	615	62,83	67,02	seminativo arborato	16.220	seminativo arborato	Tunnel/ovili	
						seminativo arborato	16.220	Aree agricole E2
33	617	82,64	99,17	seminativo	21.335	seminativo	21.335	Aree agricole E2
33	618	26,86	32,23	seminativo	6.935	seminativo	6.935	Aree agricole E2
33	619	233,57	280,28	seminativo	60.300	seminativo	60.300	Aree agricole E2
33	620	0,04	0,05	seminativo	10	seminativo	10	Aree agricole E2
33	621	1,08	1,30	seminativo	280	seminativo	280	Aree agricole E2
33	622	8,69	10,14	seminativo arborato	2.805	seminativo arborato	2.805	Aree agricole E2
33	623	1,63	1,90	seminativo arborato	525	seminativo arborato	525	Aree agricole E2
33	624	36,37	38,80	seminativo arborato	9.390	seminativo arborato	9.390	Aree agricole E2
33	625	1,78	1,90	seminativo arborato	460	seminativo arborato	460	Aree agricole E2
34	21	82,95	92,99	seminativo	26.770	seminativo	22.470	Aree agricole E2
						oliveto	3.200	Aree agricole E2
						tara/incolto	1.100	
34	22	16,11	19,34	seminativo	4.160	seminativo	4.160	Aree agricole E2
34	23	25,20	36,65	seminativo	8.870	seminativo	8.870	Aree agricole E2
34	31	6,76	9,83	seminativo	2.380	seminativo	1.830	Aree agricole E2
						bosco	550	
34	45	290,16	348,19	seminativo	74.910	seminativo	69.570	Aree agricole E2
						tara/incolto	5.340	
34	46	2,83	3,39	seminativo	730	seminativo	730	Aree agricole E2

34	47			fabbricato rurale	340	fabbricato rurale	340	Aree agricole E2
34	48	22,38	32,56	seminativo	7.880	seminativo	6.680	Aree agricole E2
						tara/incolto	1.200	
34	49	4,28	3,56	oliveto	1.380	bosco	1.380	Aree agricole E2
34	51	4,89	5,46	seminativo	1.000	bosco	2.970	Aree boscate E3
				pascolo cespugliato	1.970			
34	52	47,52	69,12	seminativo	16.730	seminativo	13.310	Aree agricole E2
						tara/incolto	3.420	
34	53	18,49	26,90	seminativo	6.510	seminativo	6.510	Aree agricole E2
34	54	15,62	22,72	seminativo	5.500	seminativo	4.750	Aree agricole E2
						tara/incolto	750	
34	100	89,05	106,86	seminativo	22.990	seminativo	22.990	Aree agricole E2
34	101	14,45	17,34	seminativo	3.730	seminativo	3.730	Aree agricole E2
34	102	23,78	28,54	seminativo	6.140	seminativo	4.920	Aree agricole E2
						tara/incolto	1.220	Aree agricole E2
33	713	5,16	7,51	seminativo	1.818	seminativo	1.818	Aree agricole E2
33	715	80,42	116,98	seminativo	28.312	seminativo	28.312	Aree agricole E2
33	709	ente urbano (area dove sorge l'ovile)			3.747	ente urbano	3.747	Aree agricole E2
33	710	20,47	21,84	seminativo arborato	5.286	seminativo arborato	4.766	Aree agricole E2
						tara/incolto	520	
33	712	0,07	0,07	seminativo arborato	17	corte	17	Aree agricole E2
33	708	107,00	114,16	seminativo arborato	27.630	seminativo	18.780	Aree agricole E2
						tara/incolto	8.850	
33	661	ente urbano (area dove sorge l'ovile)						
		1620,31	1.998,92		471.530		471.530	

ASTE GIUDIZIARIE®

83 ASTE GIUDIZIARIE®

Determinazione del valore suddiviso per categorie omogenee dei fabbricati e dei terreni:

FABBRICATI RURALI								
Fgl	Part	Sub	categoria catastale	piano	destinazione	Superf. Utile (mq)	valore €/mq	TOTALE (€)
33	661		C/6	terra	stalle	355	200,00	71.000,00
33	709		D10	terra	stalla	1525	300,00	457.500,00
				terra	uffici-sala latte	125	400,00	50.000,00
				terra				
33	615	tunnel ricoperti con teli in pvc		terra	fienile/stalla	1080	35,00	37.800,00
34	24	fabbricato censito al catasto terreni		terra e primo		a corpo		25.000,00
TOTALE								641.300,00

TERRENI				
categoria reale	sup. cat. (Mq)	sup. cat. ettari (Ha)	Valore unitario (Ha)	TOTALE (€)
seminativo	371.740	37,1740	8.000	297.392,00
seminativo arborato	36.646	3,6646	5.000	18.323,00
pascolo-prato pasc	2.030	0,2030	5.000	1.015,00
oliveto	3.200	0,3200	20.000	6.400,00
bosco	25.850	2,5850	2.500	6.462,50
Tare-incolti	32.064	3,2064	2.000	6.412,80
TOTALE	471.530	47,1530		336.005,30

Le superfici vengono espresse anche in Ha poichè in ambito agricolo-forestale è l'unità di misura più utilizzata e quindi quella che più facilmente rende l'idea dell'estensione.

TOTALE LOTTO 4 (fabbricati + terreni) € 977.305,30

Il valore totale di € **977.305,30** viene adeguato e corretto in misura forfettaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, e soprattutto per il fatto che alcuni immobili devono essere regolarizzati sotto l'aspetto catastale ed urbanistico.

In conseguenza di tali considerazioni il valore dei beni viene abbattuto forfettariamente del 20%. Questa percentuale di diminuzione ricomprende anche tutti i costi, in precedenza rilevati, necessari per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

Ne deriva che il **valore a base d'asta** sarà di:

$$977.305,30 - 20\% = € \quad \underline{\underline{781.844,24}}$$

19. immobile è pignorato solo pro-quota

Gli immobili sono nella piena proprietà dell' [REDACTED] per la quota di 1/1, pertanto non si rende necessario effettuare delle suddivisioni per la formazione delle singole quote.

20. pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto

L' immobile è pignorato per la piena e pertanto non si rende necessario calcolare quote di altri diritti.

21. caso di immobili abusivi e non sanabili:

Non sussiste tale fattispecie, ma ci sono delle irregolarità urbanistiche sugli edifici esistenti comunque sanabili. Al precedente punto 12 tali difformità sono state puntualmente descritte ed ora si riportano in maniera sintetica riferite ad ogni singolo immobile:

Abitazione comprensiva della corte, dei magazzini, delle rimesse, delle cantine, ecc, il tutto identificato al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 34 particella 24 sub 4, sub 3, sub 2 e sub 1.

Le irregolarità, che riguardano il cambio di destinazione d'uso da magazzini ad abitazione di alcuni locali ed il cambio dei prospetti. Sulla base delle informazioni assunte presso il Comune di Collazzone risultano sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria, tenuto conto del fatto che il fabbricato non ricade in zona sottoposta ai vincoli paesaggistici. I costi necessari per ottenere la sanatoria si riferiscono agli oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria ed ai costi di costruzione. Sono di circa € 15.000,00.

Ex porcilaia censita, identificata al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 28 particella 51 sub 2, natura C/6, 38 mq, loc. Vocabolo Terraio;

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del comune di Collazzone riguardo questo immobile non è emerso alcuna concessione autorizzazione o altri documenti urbanistici. Dalle informazioni assunte, dalla tipologia del fabbricato e dalla

consultazione delle foto aeree storiche disponibili nel portale della Regione Umbria risulta che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967 – data di entrata in vigore della L. 765/1967. Considerato altresì che il Comune, per le zone agricole, non si era ancora dotato di un Piano Regolatore il fabbricato in questione può ritenersi conforme sotto l’aspetto urbanistico anche in assenza di titoli edilizi.

Rimessa Attrezzi. identificata al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 28 particella 51 sub 3, natura C/6, 87 mq, loc. Vocabolo Terraio.

Si segnala che nelle tavole dello “stato attuale”, allegate al permesso di costruire n° 1607/2048, sul *prospetto retro*, viene indicata una piccola finestra quando in realtà, come si nota anche nelle foto allegate, al posto di questa finestra c’è un’ampia apertura richiusa con blocchi di laterizio forati non portanti. Questa incoerenza fra lo stato di fatto, i disegni allegati al progetto approvato e la planimetria catastale, rende il manufatto difforme sotto l’aspetto urbanistico. La difformità tuttavia è sanabile mediante la presentazione di un nuovo P.d.C. per modifica di prospetto; il costo per questa operazione è di circa € 4.000,00 comprensivo delle spese tecniche e della sanzione per opere già eseguite.

Ovile. identificato al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 33 particella 661, natura C/6, 355 mq, loc. Vocabolo Terraio

Il cambiamento dei prospetti, rispetto ai titoli rilasciati, rende il fabbricato difforme urbanisticamente, tuttavia la difformità è sanabile mediante la presentazione di un nuovo P.d.C. per modifica di prospetto; il costo per questa operazione è di circa € 5.000,00 comprensivo delle spese tecniche e della sanzione per opere già eseguite.

Ovile. identificato al catasto fabbricati del comune di Collazzone al foglio 33 particella 709, natura D/10, Strada della Mandola snc, piano S1-T;

La dichiarazione di agibilità è stata acquisita al protocollo del Comune di Collazzone al n° 7182 del 05/10/2015 e poichè non state apportate modifiche

dalla suddetta data, al momento del sopralluogo, l'ovile è conforme sotto l'aspetto urbanistico.

Tunnel destinati a fienile, magazzino, ovile, identificati al catasto terreni del comune di Collazzone al foglio 33 part 615.

Sulla base di quanto esposto ed in seguito alle verifiche effettuate sul posto le strutture in questione sono conformi sotto l'aspetto urbanistico.

Chiudenda per il bestiame

Considerato il tempo trascorso dalla sua realizzazione in molti tratti i pali di sostegno, hanno perso consistenza e pertanto la rete non risulta ben posizionata, tuttavia i tratti interessati coincidono con quelli indicati nelle planimetrie e pertanto la recinzione in questione è conforme sotto l'aspetto urbanistico.

Spoleto, 21/02/2024

Il CTU

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFPE

Alla presente si allega:

- nota spese;
- documentazione urbanistica;
- documentazione catastale;
- allegati vari.