

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°14/2013

G.E. DOTT.^{SSA} NATALIA GIUBILEI

**PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO**

SOMMARIO.

SOMMARIO	2
1. ELENCO DELLE ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'AUSILIARIO DEL GIUDICE	4
2. INTRODUZIONE	4
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI	6
3.1 CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI DI ALCUNE DELLE COLTURE IN ATTO SUI TERRENI.....	6
3.2 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	6
3.3 ANNOTAZIONE SULLA INDIVIDUAZIONE DELLE VARIETÀ VITICOLE IN ATTO SUI TERRENI.....	7
3.4 FORMAZIONE DEI LOTTI.....	7
3.4.1 Premessa.....	7
3.4.2 Composizione del lotto unico.....	7
4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, DATI CATASTALI DEI BENI E CARATTERISTICHE DELLA ZONA	8
4.1 PREMessa ALLA DESCRIZIONE DEI VIGNETI IN ATTO SUI TERRENI AGRICOLI.....	8
4.1.1 Descrizione dei terreni agricoli (cfr allegati 4 e 5).....	8
4.1.1.1 Descrizione dei vigneti riscontrati con i sopralluoghi (cfr allegati da 5.1 a 5.4).....	10
4.1.1.2 Descrizione delle ulteriori colture accertate (cfr allegati 5.4 e 5.5).....	11
4.1.2 Dati catastali dei terreni agricoli (cfr allegato 1.1).....	11
4.2 FABBRICATI AL FOGLIO 265 DI ORVIETO.....	12
4.2.1 Descrizione dei tre fabbricati che compongono l'edificio.....	12
4.2.2 Unità immobiliare "A" (cfr allegati da 6 a 10).....	13
4.2.2.1 Certificazione degli impianti tecnologici ed aspetti energetici (valido per tutte le u.i. del f.265).....	14
4.2.3 Unità immobiliare "B" (cfr allegati da 11 a 15).....	15
4.2.4 Unità immobiliare "C" (cfr allegati da 16 a 20).....	16
4.2.5 Unità immobiliare "D" (cfr allegati da 21 a 25).....	17
4.2.5 Dati catastali dei fabbricati al foglio 265 di Orvieto.....	19
4.3 FABBRICATI AL FOGLIO 267 DI ORVIETO.....	19
4.3.1 Descrizione dei due fabbricati che compongono l'edificio.....	19
4.3.2 Unità immobiliare "E" (cfr allegati da 26 a 30).....	21
4.3.3 Fabbricato accessorio "E1" (cfr allegati da 31 a 35).....	22
4.3.4 Dati catastali dei fabbricati al foglio 267 di Orvieto (cfr allegati 28 e 33).....	23
4.4 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE.....	23
5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	23
5.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	23
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	25
5.1.1 Immobili ai fogli di mappa 248 e 265 di Orvieto.....	25
5.1.2 Immobili al foglio di mappa 267 di Orvieto.....	25
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	25
6.1 VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	25
6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	26
6.3 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE.....	27
7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI RICOMPRESI NEL LOTTO, DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI	27
7.1 CONFORMITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI RICOMPRESI NEL LOTTO.....	27
7.1.1 Conformità urbanistica dei fabbricati al foglio 265 di Orvieto.....	27
7.1.1.1 Sanatoria dell'abuso dell'u.i. "D" se rientrante nella tipologia 2 ex lege 326/2003.....	30
7.1.1.2 Sanatoria dell'abuso dell'u.i. "D" se rientrante nella tipologia 1 ex lege 326/2003.....	31
7.1.2 Conformità urbanistica dei fabbricati al foglio 267 di Orvieto.....	31
7.2 ALTRE OPERE AUTORIZZATE SUI TERRENI PIGNORATI.....	33

7.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.	34
8. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	34
8.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI.	34
8.2 ANNOTAZIONE RELATIVA AL CONTRIBUTO PER L'IMPIANTO DEI VIGNETI.	35
8.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI RESIDENZIALI AGIBILI.	35
8.3.1 Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare "A"	37
8.3.2 Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare "B".....	38
8.3.3 Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare "C".....	38
8.4 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI NON RESIDENZIALI AGIBILI.	39
8.5 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DEI FABBRICATI NON AGIBILI.	42
8.5.1 Stima del più probabile valore unitario di mercato degli immobili recuperati.....	42
8.5.2 Stima dei costi unitari degli interventi di ristrutturazione e di ampliamento.	42
8.5.3 Stima del più probabile valore di trasformazione dell'edificio "E".....	43
8.5.4 Stima del più probabile valore di trasformazione del rudere della "Torre Masea".	43
8.6 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI.	43
8.7 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO.	45
9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE.	46

1. Elenco delle attività richieste all'ausiliario del Giudice.

Il verbale di giuramento del 28 ottobre 2013 prevede che l'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione provveda a svolgere le seguenti attività:

a) esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, riportando la città, l'indirizzo, il numero civico, il piano e l'eventuale numero dell'interno, i confini, i dati catastali, le eventuali pertinenze e gli accessori, i millesimi delle parti comuni (per gli immobili in condominio), indicando ciascun fabbricato ricompreso nel singolo lotto con una lettera (A, B, C, ecc.), e gli accessori con la medesima lettera ed un indice numerico, progressivo (A1, A2, A3, ecc...), con una breve descrizione sintetica dei beni, riportante anche le caratteristiche del contesto in cui questi si trovano, quali la destinazione della zona e dei servizi da questa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti, indicando lo stato di possesso degli immobili e, in particolare, laddove questi siano occupato in forza di contratto di affitto, i dati della registrazione e la data di scadenza, nonché l'esistenza di eventuali procedimenti civili per il rilascio, elencando i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni, distinguendoli tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente, e quelli che invece saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, riportando il domicilio eletto dai creditori non intervenuti nella procedura;

tra le altre informazioni utili per l'acquirente dovranno inoltre essere indicati: l'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione, le spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora sostenute, eventuali morosità pregresse, relative agli ultimi due anni, procedimenti civili pendenti, e l'elencazione dei proprietari che si sono succeduti nel ventennio antecedente il pignoramento, con l'indicazione degli estremi dell'atto di acquisto e della relativa trascrizione, anche sulla scorta della relazione notarile, predisposta dal creditore procedente ex articolo 567 C.P.C.;

di ciascuno dei fabbricati compresi nei lotti dovrà inoltre essere riportata una descrizione analitica, indicandone la tipologia, l'altezza utile interna, la distribuzione interna, e le eventuali dotazioni condominiali comuni, con l'indicazione della superficie utile e dei coefficienti adottati per il computo della superficie convenzionale vendibile, l'esposizione, lo stato di manutenzione, le caratteristiche strutturali, le finiture e gli impianti tecnologici, per i quali dovrà essere precisata la rispondenza alla normativa vigente, ovvero l'entità dei costi per il loro adeguamento, allegando tre fotografie esterne, ed almeno cinque degli interni, la planimetria catastale, la visura catastale attuale, e copia degli eventuali titoli abilitativi e/o di sanatoria edilizia,

b) verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, con l'acquisizione della certificazione urbanistica, seppur non meglio precisata né indicata, elencando le pratiche edilizie relative a ciascun immobile e, nella ipotesi di presenza di difformità, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, indicando se siano sanabili, ed eventualmente l'importo dei relativi costi,

c) identificazione catastale degli immobili, acquisendo la relativa scheda, ovvero predisponendola ove mancante, provvedendo, in caso di difformità della planimetria dei beni, alla sua correzione,

d) valutazione complessiva dei beni, limitata alla sola quota pignorata, nella ipotesi di proprietà indivisa, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate, applicando al valore determinato un abbattimento forfettario del 15% "...per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute...",

e) verifica "...in punto di conformità dell'immobile alle prescrizioni in materia di rendimento energetico."

2. Introduzione.

Con provvedimento del 10 luglio 2013, il G.E. del Tribunale Ordinario di Orvieto, Dott. Federico Bonato, ha nominato lo scrivente quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, convocandolo per l'udienza del 28 ottobre per il giuramento di rito, avvenuto di fronte al Dott. Claudio Baglioni del Tribunale Ordinario di Terni, al quale nel frattempo era stato accorpato l'ex Tribunale Ordinario di Orvieto.

Per gli effetti delle disposizioni del Codice di Procedura Civile, il termine per il deposito della relazione peritale è stato fissato in non meno di quarantacinque giorni antecedenti l'udienza del 20 giugno 2014, ovvero entro e non oltre il 5 maggio 2014.

Il 12 dicembre 2013 sono state eseguite delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Terni per esaminare il contenuto dell'atto di provenienza degli

immobili, accertando l'impossibilità di poter richiedere la copia del titolo allo stesso Ufficio, essendo stato stipulato da un Notaio della medesima circoscrizione. Lo stesso Professionista, sulla scorta della richiesta inoltrata via mail in data 15 gennaio 2014, ha fornito la copia dell'atto di compravendita, allegata alla perizia al n°36.

Il 7 gennaio 2014, a seguito dell'istanza di accesso protocollata dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Orvieto al n°0037860 del 19 dicembre 2013, sono state prelevate le copie dei titoli abilitativi, e dei relativi allegati, inerenti agli immobili pignorati, mentre nei giorni successivi sono state ritirate le copie di alcuni documenti ritenuti significativi presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni.

Per verificare se i beni pignorati fossero o meno liberi, e nella disponibilità del debitore, il 13 gennaio è stata avanzata una richiesta d'informazioni all'Ufficio Territoriale di Orvieto dell'Agenzia delle Entrate, che ha risposto con una nota del giorno 27 dello stesso mese, a seguito della quale, per il rilascio della copia di un contratto di affitto riscontrato, e sulla base delle procedure interne dell'Ufficio, è stato necessario ottenere l'autorizzazione del G.E., rilasciata dal Dott. Baglioni in data 20 febbraio.

Il 22 gennaio, verificato che alcuni tratti di almeno due strade vicinali che intersecano i terreni pignorati sono stati variati, accorpando la loro area a quella della proprietà del debitore, e sostituendola con altra eseguita, sono state sottoposte al G.E. sia una richiesta di assenso al frazionamento di detti terreni, che di autorizzazione ad avvalersi di un ausiliario, comunque necessario, a prescindere o meno dalla predisposizione del frazionamento anzidetto, per il rilievo metrico delle unità immobiliari per le quali, secondo quanto risulta agli atti del Catasto Fabbricati di Orvieto, è indispensabile predisporre una nuova planimetria catastale, peraltro richiesta dal dispositivo di conferimento dell'incarico, al punto 1, lettera c), di pagina 1.

Il 19 febbraio, previo avviso trasmesso a mezzo p.e.c. al domicilio del debitore, è stato eseguito il primo accesso alla proprietà, alla presenza del Custode, Dott.ssa Claudia Bartolucci, e dell'affittuario, che ha dichiarato di risiedere presso uno dei fabbricati pignorati, e di aver corrisposto anticipatamente al proprietario alcuni dei canoni mensili previsti dal contratto, in essi compresi anche alcune mensilità del 2014.

Nel frattempo, per accertare se le piantagioni arboree in atto sui terreni, costituite quasi esclusivamente da vigneti, ad eccezione di un oliveto di modesta estensione, fossero o meno autorizzate e, nel caso, se i vitigni coltivati fossero riconosciuti con denominazioni d'origine tutelate, con istanza trasmessa sia per raccomandata, che per posta elettronica certificata, del 18 marzo 2014, è stato interessato l'Ufficio Coltivazioni Arboree della Regione dell'Umbria, che ha trasmesso la propria risposta il 10 aprile (cfr allegato n°3).

In data 3 aprile è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Orvieto, che lo ha rilasciato il successivo 5 maggio (cfr allegato 2).

Non essendo stato possibile accedere ai fabbricati pignorati, a causa dell'assenza dell'affittuario, che nonostante il preavviso telefonico ha ritirato la convocazione di rito soltanto cinque giorni dopo la data del sopralluogo, con p.e.c. del 9 aprile, in ottemperanza a quanto disposto dall'incarico, è stata comunicata, al G.E., per i provvedimenti del caso, ed al creditore procedente, per opportuna notizia, la sospensione delle attività peritali.

Preso atto della disposizione del Dott. Baglioni nel merito, che pur autorizzando l'uso della Forza Pubblica, di fatto suggeriva un ulteriore tentativo "bonario", il 6 maggio, previa intercessione del Custode, è stato eseguito un nuovo accesso, durante il quale sono state verificate le unità immobiliari munite della planimetria catastale, mentre nel frattempo, nelle date del 24 e del 29 aprile, sono stati ultimati i sopralluoghi dei terreni.

Nelle more, non essendo ancora pervenuto alcun provvedimento del G.E. in relazione all'istanza del 22 gennaio, relativa al frazionamento delle nuove strade vicinali, il 17 giugno ho trasmesso alla Cancelleria, ed al creditore procedente, una relazione nella quale illustravo le difficoltà operative incontrate nell'espletamento dell'incarico, e le esigenze alle quali far fronte per il completamento delle attività peritali. Seguiva il provvedimento della Dott.ssa Giubilei, emesso al termine dell'udienza del 20 giugno, che autorizzava "...il CTU ad eseguire il frazionamento come richiesto...", e che concedeva termine fino al 31 dicembre 2014 per il deposito della consulenza.

Con istanza al Sindaco di Orvieto del 18 agosto 2014 è stata richiesta l'autorizzazione alla regolarizzazione del tracciato delle strade vicinali e, nel contempo, il riconoscimento della cessazione dell'uso pubblico delle vecchie aree dismesse. Ha fatto seguito, ben oltre i 30 giorni a disposizione

dell'Ufficio, e solo per effetto di un primo sollecito verbale, e di un secondo formale, trasmesso via p.e.c. in data 10 novembre 2014, la delibera della Giunta Comunale n°279 del 13 novembre, con la quale l'Ente autorizzava il frazionamento richiesto, questi approvato dall'Ufficio Provinciale di Terni dell'Agenzia del Territorio con il protocollo n°137971 del 26/11/2014 (cfr allegato 38).

Il giorno successivo, 27 novembre, copia del frazionamento veniva trasmessa all'Ufficio Tecnico, affinché l'Amministrazione comunale provveda, con un secondo ed ultimo atto deliberativo, a riconoscere l'uso pubblico del nuovo tracciato delle strade vicinali, e ad autorizzare la variazione colturale di quello dismesso, permettendo quindi la volturazione a nome del debitore delle nuove aree acquisite.

Alla data odierna tale delibera non è stata ancora assunta, con la conseguente impossibilità di concludere, entro la scadenza del termine concesso dal G.E., pur senza alcuna responsabilità del Consulente, l'attività prevista per la corretta individuazione catastale dei terreni nella effettiva disponibilità del debitore. Carenza che non impedisce, in ogni caso, il normale svolgimento della procedura, dal momento che le attività residuali possono essere compiute anche nel periodo intercorrente dal deposito della consulenza alla data della prima vendita.

Nel frattempo, completati i rilievi metrici, ed elaborate le nuove planimetrie dei subalterni 5 e 6 della particella 108 del foglio 265 di Orvieto, è stata presentata la denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, approvata dall'Ufficio Provinciale di Terni dell'Agenzia del Territorio al protocollo n°TR0130535 del 10 novembre 2014 (cfr allegato 39).

Annotazione: la relazione non è redatta con il software indicato nel provvedimento di conferimento dell'incarico perché, premesso che la sua struttura è predisposta per essere impiegato prevalentemente per la stima dei fabbricati, mentre nel caso di specie gli immobili pignorati comprendono un elevato numero di terreni, e considerato, ulteriormente, che non dispone di sufficiente spazio nelle caselle a testo libero per la puntuale, dettagliata ed articolata descrizione dei beni richiesta al Consulente, le specificità di uno dei fabbricati, gravato da irregolarità urbanistiche e, soprattutto, le diverse ipotesi di sanatoria perseguibili per la sua regolarizzazione, ne determinano una pluralità di valori di mercato, tanto del fabbricato, quanto dell'intero lotto, che non è possibile gestire con la procedura suggerita, che accetta un solo ed unico dato di input.

3. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti.

3.1 Criteri di misurazione delle superfici di alcune delle colture in atto sui terreni.

Fatta eccezione per i vigneti, le cui estensioni sono state interamente dedotte dalla nota trasmessa dal servizio politiche agricole, produzioni vegetali e sviluppo locale della Regione dell'Umbria, pervenuta con p.e.c. del 10 aprile 2014 (prot. n°0050515), la misurazione delle superfici degli ulteriori terreni agricoli di altra qualità, ivi compresi i boschi, impiegati per usi marginali o del tutto improduttivi, per i quali l'effettiva estensione non sempre coincide con il perimetro delle particelle catastali, laddove non univocamente ed oggettivamente determinabile con l'ausilio delle banche dati ad accesso pubblico, è stata effettuata per via grafica attraverso la sovrapposizione tra la mappa catastale, ricomposta dall'unione dei fogli o dagli estratti rilasciati dall'Agenzia del Territorio, e l'immagine aerea della zona.

L'approssimazione conseguente, sia per l'imprecisione della cartografia di base, soprattutto in corrispondenza dei limiti dei fogli di mappa, che per la georeferenziazione non rigorosa dell'immagine satellitare, può essere ritenuta compatibile sia con la scala dei fogli di mappa, di 1:2000, che con le finalità della misurazione, considerando che anche ad uno scarto complessivo, in più o in meno, di alcune centinaia di metri quadrati corrisponde una variazione della stima sostanzialmente trascurabile.

3.2 Inquadramento geografico ed individuazione dei beni.

I beni sottoposti ad espropriazione sono ubicati in Comune di Orvieto, tra le località "Tordimonte" e "Torre Massea", comprese tra la Strada Provinciale n°98 (della Provincia di Terni), che dalla Stazione di Baschi conduce al bivio di Sermugnano, la Strada Provinciale "Teverina" (dell'Amministrazione provinciale di Viterbo), n°5, e la linea ferroviaria "Firenze - Roma", e sono costituiti da terreni agricoli, per una superficie catastale, nominale, complessiva, di 63.21.86 ettari, suddivisi, per comodità di elencazione e descrizione, in due macro aree principali, costituite nel complesso da undici corpi separati, confinanti o prossimi tra loro, e da cinque distinte unità immobiliari urbane ed un accessorio, distribuite a loro volta in cinque distinti edifici, oltre al rudere di una torre medievale.

Una delle unità immobiliari ("E"), e l'accessorio pertinente ("E1"), sono in stato di abbandono ed inagibili, mentre delle altre quattro una è adibita alla residenza dell'affittuario ("A"), una è destinata all'uso strumentale dell'attività agricola che questi esercita sul fondo pignorato ("D"), e le altre due, a destinazione residenziale, risultano essere libere e non utilizzate.

I terreni sono prevalentemente occupati da vigneti, di diversa qualità ed anno d'impianto, e da bosco ceduo o misto, in parte recentemente sottoposti al taglio di fine turno, i primi per una superficie di circa ventotto ettari, ed i secondi con un'estensione catastale di poco superiore ai ventinove ettari.

La residua superficie, di circa 6.50.00 ettari, è suddivisa, in piccole porzioni sparse nella proprietà, tra colture o usi del tutto marginali del suolo, quali uliveto, per circa tremila metri quadrati, seminativo, per circa cinquemila metri quadrati, pascolo cespugliato, incolto produttivo, tare, strade ed enti urbani (aree di sedime e di corte dei fabbricati).

Una quota dei terreni, per una superficie catastale, nominale, di 610,00 metri quadrati, fin da un'epoca certamente anteriore al 1987, per quanto documentato dalla Carta Tecnica Regionale rilevata con aerofotogrammetria di quell'anno, è stata sottratta alla disponibilità della proprietà con i nuovi tracciati, in variante, di due distinti tratti di strade vicinali, mentre, per contro, un'area catastale, nominale, di 800,00 metri quadrati, in precedenza occupata dai tratti dismessi, è stata accorpata al compendio pignorato.

Circostanza ha che comportato la necessità del frazionamento sommariamente descritto nell'introduzione, con il quale alcune delle particelle pignorate hanno assunto una nuova numerazione 8cfr paragrafo 4.1.2, a pagina 11).

La corografia dei luoghi, anche in conseguenza della notevole estensione dei beni, varia a seconda della zona, ma è, nel complesso, sostanzialmente accidentata, con pendenze anche consistenti, soprattutto oltre il fosso di S. Egidio, che separa i fogli di mappa 265 e 267 del Comune di Orvieto. In particolare, i terreni circostanti il rudere della Torre Massea, dalla quale assume la denominazione la località, e che scendono dalla quota di circa 230,00 metri sul livello del mare fino quasi alla quota di 100,00 metri in prossimità della ferrovia, hanno una pendenza media, dedotta dalla cartografia tecnica regionale, di circa il 22%.

3.3 Annotazione sulla individuazione delle varietà viticole in atto sui terreni.

Nella delineazione dei singoli appezzamenti di vigneto riscontrati con i sopralluoghi, esposta al paragrafo 4.1.1.1, premesso che lo scrivente non ha le competenze agronomiche necessarie per il riconoscimento dei vitigni, l'indicazione delle diverse varietà viticole, dedotte dallo schedario regionale, nel quale i singoli vigneti sono individuati con i rispettivi dati catastali, deve intendersi esclusivamente con finalità descrittive, e non anche come effettivo accertamento delle singole qualità.

3.4 Formazione dei lotti.

3.4.1 Premessa.

Il fondo pignorato, ad eccezione della particella 12 del foglio 267 di Orvieto, è stato acquistato dal debitore con atto repertorio n°21895 del 28/02/2012, a rogito del Notaio Antonio Felice De Rossi di Amelia, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni alla formalità n°1971 del 02/03/2012, con vincolo di indivisibilità decennale, trascritto all'articolo 1972²⁰¹², in forza dell'articolo 5 bis, comma 4, del D.Lgs. 228/2001, "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57", il quale recita: "I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituenti il compendio unico, sono considerati unità indivisibili per dieci anni dal momento della costituzione e durante tale periodo non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi. ...(...)...Sono nulli gli atti tra vivi e le disposizioni testamentarie che hanno per effetto il frazionamento del compendio unico."

3.4.2 Composizione del lotto unico.

In virtù di quanto riportato nella premessa, dei beni pignorati può essere formato un solo lotto, del quale se ne elenca di seguito la composizione.

Lotto n°1.

Compendio immobiliare in Orvieto, tra le località di Tordimonte e Torre Massea, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, tra coperto e scoperto, di 63.56.61 ettari, coltivati prevalentemente a vigneto di varie qualità, ma tutte ricomprese nella zona a denominazione "D.O.C. Orvieto" o "D.O.C. Rosso Orvietano", fatta eccezione per alcune modeste porzioni ricomprese in zona

"D.O.C. Orvieto Classico", per una superficie nominale complessiva di ha 27.68.06, occupati da boschi, in parte di recente sottoposti al taglio di fine turno, per un'estensione cartografica complessiva di ha 29.23.20, e per la restante superficie, pari a circa ha 6.65.35, coltivati ad oliveto, ovvero assimilabili a seminativo, a pascolo cespugliato, ad incolto, tare ed enti urbani, oltre al rudere di una torre medievale ed a cinque unità immobiliari ed un accessorio, due dei quali attualmente inagibili, adibiti sia alla residenza che all'uso produttivo – agricolo.

Confina nell'insieme: al foglio 248 con la Strada Provinciale "Stazione di Baschi – bivio di Sermugnano", strada vicinale di Vanna per più lati, e con le particelle 31, 58 e 72, salvo se altri; al foglio 265 con la strada vicinale di Vanna, con la strada vicinale della Stazione di Baschi e con la strada vicinale della Madonna delle Macchie per più lati, con il fosso Cesò, con il fosso di Sant'Egidio, con la linea ferroviaria Firenze – Roma, e con i mappali 1, 2, 3, 27, 72, 73, 74, 47, 48, 33, 15, 102, 50, 60, 22, 23, 41 e 42, salvo se altri; al foglio 267 con il fosso Tartaraia e con il fosso del Gaiolo per più lati, con i numeri 94, 29 e 30, salvo se altri.

4. Descrizione degli immobili, dati catastali dei beni e caratteristiche della zona.

4.1 Premessa alla descrizione dei vigneti in atto sui terreni agricoli.

Circa la metà della superficie dei terreni agricoli pignorati è occupata da vigneti, che si estendono su di una superficie nominale complessiva di 27.68.06 ettari, ricompresa interamente nella zona a denominazione protetta "D.O.C. Orvieto" e "D.O.C. Rosso Orvietano", e solo in minima parte, individuabile nella particella 79 del foglio 265, per una superficie di circa 1.400,00 metri quadrati, e nel mappale 14 del foglio 267, per un'estensione di 3.300,00 metri quadrati circa, nella zona riconosciuta con idoneità alla "D.O.C. Orvieto Classico", di maggior pregio.

La distanza media rilevata tra i filari varia da un minimo di 2,10 metri ad un massimo di 2,80 metri, mentre la distanza delle piante lungo le file varia, in genere, da un minimo di 0,80 metri, negli impianti più recenti, ad un massimo di 1,50 metri, in quelli più datati.

I parametri agronomici elencati al paragrafo 4.1.1.1 sono dedotti dalla nota, prot. n°0050515 del 10/04/2014, della Regione dell'Umbria, prodotta in copia all'allegato 3.

4.1.1 Descrizione dei terreni agricoli (cfr allegati 4 e 5).

Si estendono, in due macro aree principali, tra loro separate dal fosso di Sant'Egidio, lungo i versanti dei compluvi che scendono verso il Tevere, alla destra idraulica del fiume.

La prima, individuabile ai fogli di mappa 248 e 265 del Comune di Orvieto, comprende i corpi contraddistinti con le lettere da "A" ad "L" (cfr allegato 4), tutti tra loro pressoché contigui, ad eccezione delle aree "A", "B" ed "I", parzialmente marginali, e vi si può accedere, alternativamente, o percorrendo un breve tratto della strada vicinale della "Madonna delle Macchie", dal suo innesto di valle con la Strada Provinciale n°98, o attraverso la stessa strada vicinale, ma dalla direzione opposta, ossia percorrendola dall'intersezione di monte.

Attraverso la viabilità interna, costituita dalla suddetta strada vicinale, dalla strada vicinale della Stazione di Baschi, e dalle piste interne ai diversi appezzamenti, si accede poi ai diversi nuclei, con la sola esclusione dei corpi denominati "C" e "D", quasi del tutto irraggiungibili, se non con mezzi cingolati, essendo ormai quasi impraticabile la strada vicinale che un tempo proseguiva verso monte, in direzione nord – ovest, ancora riportata nella cartografia catastale.

La seconda macro area, ricompresa nel foglio 267 di Orvieto, coincide invece con il corpo "M", ed è accessibile, peraltro con notevoli difficoltà, dalla viabilità rurale locale, costituita da strade vicinali ed interpoderali in pessimo stato di manutenzione, che ha origine a breve distanza dell'incrocio tra la Strada Provinciale n°98 con la Strada Provinciale n°5. Altro accesso, ma riservato esclusivamente ai mezzi agricoli, a causa della pendenza e del fondo dissestato della pista, è costituito dalla strada interna che guarda il fosso di Sant'Egidio in prossimità delle particelle 64 e 67 del foglio 265.

La prima zona, se si escludono i corpi "B", "C", "D" ed "E", prevalentemente occupati da boschi, incolto o pascolo, include quattordici distinti appezzamenti coltivati a vigneto, minime superfici dedicate ad usi del tutto marginali, le unità immobiliari distinte con le lettere "A", "B", "C" e "D", ed alcune aree boschive che si estendono prevalentemente sui versanti più scoscesi, non utilizzabili diversamente.

Nella seconda zona, invece, in cui sono collocate le unità immobiliari "E" ed "E1", è prevalentemente diffusa la silvicoltura spontanea, mentre le colture viticole sono limitate ad una quota minoritaria delle superfici.

A monte della particella 53 del foglio 265, sottostante la scarpata della strada vicinale della "Madonna delle Macchie", fino al mese di aprile scorso era presente un piccolo invaso per l'accumulo delle acque meteoriche, impiegate per l'irrigazione dei vigneti, tombato nei mesi successivi forse per motivi di sicurezza (cfr rilievi fotografici riprodotti all'allegato 5.5). Si ritiene, in ogni caso, che l'intervento non abbia apportato alcun pregiudizio alla normale conduzione degli impianti viticoli, posto che, anche in occasione dei primi sopralluoghi, eseguiti nel mese di febbraio 2014, l'accumulo era pressoché vuoto, e quasi interamente ricoperto dalla vegetazione spontanea.

Proseguendo lungo la strada vicinale della "Madonna delle Macchie", in direzione sud-ovest, le coltivazioni lambiscono buona parte del perimetro di una proprietà terza, estranea alla procedura, costituita da ex fabbricati rurali ristrutturati insistenti sul mappale 33 del foglio 265, la cui corte di pertinenza, almeno giudicare dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto aerea, sembra che invada parzialmente la particella 110, di proprietà del debitore e sottoposta a pignoramento.

La circostanza, ovviamente, può essere confermata o smentita soltanto attraverso un'operazione di verifica dei confini, non richiesta dall'incarico.

All'esterno del lato di nord – est della recinzione della particella 33 sono presenti dei tombini, alcuni dei quali hanno il coperchio in pvc di colore verde, e forse facenti parte degli impianti di scarico, o di accumulo del gas dell'abitazione limitrofa, che con estrema probabilità insistono sul mappale 109, anch'esso sottoposto ad espropriazione.

Anche in questo caso l'effettiva occupazione della proprietà eseguita può essere accertata soltanto con un rilievo topografico che verifichi l'effettiva posizione cartografica dei manufatti.

Tra le particelle 45, 46 e 30 del foglio 265 il tracciato catastale della strada vicinale della "Madonna delle Macchie" è stato traslato verso il mappale 46, modificandone anche l'andamento delle curve. Ma in questo caso, al contrario di quanto operato per la variazione delle strade insistenti sullo stesso foglio di mappa, in prossimità dei mappali 19, 20 e 21 (cfr tipo di frazionamento prot. n°137971 del 26/11/2014, all'allegato 38), poiché il nuovo tracciato occupa anche proprietà terze, estranee alla procedura, e la regolarizzazione non può essere eseguita senza il coinvolgimento di tutti i proprietari interessati, non è possibile eseguire l'aggiornamento cartografico nell'ambito della consulenza tecnica, sulla base del solo provvedimento di autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni.

Sulla particella 46, a margine del ciglio destro della strada vicinale della "Madonna delle Macchie", insiste un pozzo artesiano gravato da una servitù passiva di attingimento costituita con atto pubblico, a rogito del Notaio Franco Pongelli di Orvieto, repertorio n°123595 del 22/12/1989, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni alla formalità n°7718 del 22/12/1989 (cfr anche paragrafo 6.1).

La scarpata di sinistra dell'accesso alla particella 61 del foglio 248 (corpo "B" nella planimetria all'allegato 4) è interessata da modesti fenomeni franosi, forse dovuti alle abbondanti piogge cadute lo scorso inverno, in concorrenza con la natura geologica del terreno. All'interno della stessa particella, così come anche nel mappale 8 del foglio 265, costituente la scarpata sottostante il ciglio sinistro della Strada Provinciale n°98, durante i sopralluoghi sono stati rinvenuti rifiuti di varia natura, anche ingombranti, tra i quali modeste quantità di lastre molto probabilmente contenenti fibre di amianto.

Un secondo fenomeno franoso è presente sul versante nord della scarpata che scende dalla località Torre Masea verso il fosso di Sant'Egidio, approssimativamente sulla verticale del guado sul corso d'acqua, all'interno della particella 12 del foglio 267.

Sui mappali 63 e 64 del foglio 265 insistono delle grotte, riportate anche nella cartografia d'impianto, ma non accessibili, e delle quali quindi non se ne può riportare la descrizione, né allegare le fotografie, perché l'ingresso è posto ad un quota non raggiungibile se non arrampicandosi sulla parete, quasi verticale.

La mappa attuale riporta alcuni manufatti, di modeste dimensioni planimetriche, a suo tempo insistenti sulle particelle 19, 51, 52 e 53, ed oggi non più esistenti, fatta eccezione, forse, per la costruzione annessa al mappale 53, perché il luogo in cui dovrebbe erigersi è invaso da una folta vegetazione spontanea che ne impedisce la verifica. Il primo e l'ultimo dei suddetti manufatti (p.lle 19 e 53) costituivano, probabilmente, due fontanili, perché nella mappa d'impianto hanno entrambi una colorazione celeste, uniforme.

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo:

<http://www.territorio.regione.umbria.it/> (elementi cartografici n°334100 e n°334110): la parte valliva è prevalentemente costituita da "depositi alluvionali, continentali del quaternario", mentre i versanti ed i pianori sono composti da "sabbie gialle medio fini, localmente cementate, del pliocene medio", e da una "stratigrafia complessa con alternati strati di spessore decimetrico di tufi a granulometria medio-fini e spessi livelli di lapilli".

4.1.1.1 Descrizione dei vigneti riscontrati con i sopralluoghi (cfr allegati da 5.1 a 5.4).

Il vigneto numero "1" (foglio 248, p.la 37), ha una giacitura pressoché pianeggiante, esposizione ad est/sud – est, e filari con orientamento approssimativamente nord – sud. Agli atti dello schedario viticolo della Regione (cfr allegato 3), l'impianto, riconosciuto idoneo per la "IGP Umbria", risulta essere stato effettuato nell'anno 2004, con la varietà "Pino grigio".

I vigneti "2", "3" e "4" (foglio 265, p.lle 114, 120 e 24/parte), hanno una giacitura in lieve declivio, con una pendenza media, dedotta dalla cartografia tecnica regionale, dell'8% circa, esposizione a su – est ed orientamento dei filari variabile da nord-est/sud-ovest, a nord-ovest/sud-est. Dallo schedario viticolo risulta che le varietà coltivate, con impianti eseguiti tra il 1972 ed il 2004, sono il "Canaiolo nero", l'unica riconosciuta per la denominazione "IGP Umbria", lo "Chardonnay bianco", il "Merlot" ed il "Sangiovese", che risulterebbe essere stato impiantato nel oltre quarant'anni fa.

Quest'ultimo, tenuto conto dello sviluppo della vegetazione riscontrata con il sopralluogo, e considerato che la durata raggiungibile dal ciclo produttivo di un vigneto non supera normalmente i 20÷25 anni, è ipotizzabile che sia stato ristrutturato ma non ancora aggiornato agli atti di competenza, quanto meno a quelli della banca dati dello schedario regionale.

Il vigneto "5" (foglio 265, p.lle 114/parte, 120/parte e 79), ha una giacitura in lieve pendenza, con esposizione a sud – est, e filari disposti lungo la direzione nord-est/sud-ovest, con varietà "Canaiolo nero", impiantato tra il 1986 ed il 2004, riconosciuto idoneo per la denominazione "IGP Umbria", e "Chardonnay", risalente al 1986, idoneo per le denominazioni protette "DOC Orvieto Classico" ed "IGP Umbria".

Il vigneto "6", esposto a sud-ovest, occupata la particella 10 del foglio 265, con filari, orientati da nord-ovest a sud-est, perpendicolari alla direzione di massima pendenza, questa nell'ordine del 19% circa, ha un impianto risalente al 1986, della varietà "Chardonnay bianco", non riconosciuta idonea per alcuna denominazione protetta.

Il vigneto "7" occupa, in tutto o in parte, l'estensione delle particelle 53, 54, 55, 65, 66 e 68 del foglio 265; con giacitura in forte declivio, è stato impiantato tra il 2004 ed il 2006 con le varietà "Trebiano toscano", "Vermentino bianco" e "Canaiolo nero", solo questa valida per la denominazione protetta "IGP Umbria" per l'intera superficie del mappale 66, con esposizione prevalente a sud-est, orientamento dei filari da nord-ovest a sud-est, con pendenza media di circa il 18%.

Il vigneto "8" si estende sulle particelle 51, 52 e 53 del foglio 265, con impianti delle varietà "Pinot grigio" e "Chardonnay bianco" risalenti al periodo 1986 – 2006, delle quali il "Pinot grigio" riconosciuto idoneo per la denominazione protetta di "IGP Umbria". Ha un'esposizione ad est/sud-est, un orientamento dei filari nord-ovest/sud-est, ed una pendenza media del 23% circa.

Il vigneto "9" occupa le particelle 16, 38 e 101 del foglio 265, con un impianto del 2006 della varietà "Pinot grigio", idoneo per la denominazione protetta "IGP Umbria" (ad esclusione del mappale 38), ha una giacitura con una pendenza media del 20% circa, esposizione a nord-est, e filari orientati nella direzione nord-est/sud-ovest.

Il vigneto "10" occupa parte del mappale 109, ha una pendenza del 12% circa, esposizione a sud-est ed orientamento dei filari nord-ovest/sud-est, con un impianto, risalente verosimilmente al 2005 della varietà "Pinot grigio", senza idoneità per alcuna denominazione protetta.

Il vigneto "11" si estende invece sulle particelle 29, 30, 44, 45 e 109 del foglio 265, con una giacitura pressoché pianeggiante, o in lieve pendenza (del 10% circa), esposizione ad ovest/nord-ovest, ed orientamento dei filari prevalentemente da nord-ovest a sud-est. L'impianto, delle varietà "Cabernet sauvignon", "Merlot", in parte riconosciuta con la denominazione protetta di "IGP Umbria", e "Pinot grigio", è stato eseguito tra il 2001 ed il 2006.

Il vigneto "12", della varietà "Canaiolo nero", impiantato nel 2001, occupa la particella 46 del foglio 265, ha andamento pianeggiante, è esposto ad ovest/nord-ovest, con filari disposti lungo la direzione nord-est/sud-ovest.

Il vigneto "13" insiste sul mappale 71 del foglio 265, con un'esposizione a sud-est, orientamento da nord-ovest a sud-est, e pendenza media del 19% circa. L'impianto, della varietà "Pinot grigio", idoneo per la denominazione "IGP Umbria", risale al 2006.

I vigneti al foglio 267 occupano, nel complesso, tutta o parte la superficie dei mappali 13, 14, 28 e 36, sono caratterizzati da una giacitura in forte declivio, con pendenze variabili dal 13% fino al 30% circa, sono esposti tra est/nord-est e nord-ovest, con filari orientati, prevalentemente, lungo le linee di massima pendenza, con direzioni variabili da nord-est/sud-ovest e nord-ovest/sud-est. Gli impianti, eseguiti tra il 2003 ed il 2006, sono delle varietà "Verdello", in parte riconosciuto con le denominazioni "DOC Orvieto Classico" e "IGP Umbria", "Malvasia bianca", "Chardonnay" e "Pinot grigio" queste ultime idonee per la denominazione protetta "IGP Umbria".

Infine, il vigneto "18" occupa il mappale 18 del foglio 265, risulta essere stato impiantato nel 1986, con la varietà "Chardonnay bianco", ha una giacitura in lieve declivio, esposizione a sud-ovest e filari orientati, lungo la linea di massima pendenza, nella direzione nord-ovest/sud-est.

4.1.1.2 Descrizione delle ulteriori colture accertate (cfr allegati 5.4 e 5.5).

Nei compendii in esame sono in atto ulteriori colture, marginali, sia per estensione che, in particolar modo, per redditività, e quindi, per valore, e sono costituite da:

1) oliveto, distinto in due appezzamenti distinti, uno dei quali apparentemente non sottoposto da tempo ai trattamenti di potatura, per quanto i disciplinari comunitari prevedano la possibilità di eseguirli anche ad intervalli di cinque anni; sono collocati nella parte a nord e nord – ovest del corpo "D", ed insistono l'uno sulle particelle 6 e 14 del foglio 265 e, con estrema probabilità, costituente parte integrante di un impianto di altra proprietà, estranea alla procedura, eccedente dal confine catastale, e l'altro sul mappale 5 dello stesso foglio, non raggiungibile se non con mezzi agricoli cingolati, a causa del dissesto in cui verte la vecchia strada vicinale che un tempo lambiva l'appezzamento; la foto che se ne riproduce all'allegato 5.4 è stata ripresa dalla sommità del versante opposto, a margine del vigneto contraddistinto con il numero "11"; la superficie cartografica complessiva dei due compendii è pari a circa 0.31.10 ettari, dei quali 0.03.10 ettari per quello alle particelle 6 e 14, ed ettari 0.28.00 per l'altro, sul mappale 5, questo con giacitura in media pendenza, non valutabile, ed esposizione a sud/sud – est;

2) seminativo, o ad esso assimilabile, individuato alla particella 24 del foglio 265, derivante dall'espianto di un vigneto, e caratterizzato da una giacitura in pendenza, stimabile dalla cartografia regionale nel 20% circa, ed esposizione a nord – est;

3) pascolo, o ad esso assimilabile, in atto sulle particelle 114, 79 e 107 del foglio 265, non utilizzabile con altri impieghi agronomici, sia per la modestia delle estensioni, che per la giacitura, prevalentemente accidentata, che non ne consente la lavorazione con mezzi meccanici; parte di esse, inoltre, si estendono sulla scarpata a lato e retrostante i fabbricati censiti alla particella 108, sottostante la strada vicinale che si innesta sulla Strada Provinciale n°98; l'orientamento varia, nel complesso, tra est e sud;

4) incolto produttivo, o ad esso assimilabile, individuato prevalentemente al foglio 267, nella zona circostante il rudere della torre medievale, nella quale, a seguito dell'espianto di un vigneto, non ne è seguito alcun altro uso agricolo specifico;

5) boschi (cedui e misti), della superficie cartografica complessiva di circa 29.23.20 ha, distribuiti in prevalenza ai margini degli appezzamenti vitati, lungo i corsi d'acqua, o nelle aree maggiormente impervie o del tutto inaccessibili; occupano diverse particelle dei fogli di mappa 265 e 267, con esposizione e giacitura variabili a seconda della porzione considerata; sono costituiti, prevalentemente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari autoctone, quali il cerro e la roverella (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria); parte dei cedui dei corpi "D" ed "F" sono stati recentemente sottoposti al taglio di fine turno.

4.1.2 Dati catastali dei terreni agricoli (cfr allegato 1.1).

I terreni agricoli pignorati sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Orvieto al foglio 248 con le particelle 37 e 61, al foglio 265 con i mappali 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 24, 29, 30, 34, 35, 36, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 79, 80, 101, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, ed al foglio 267 con i numeri 12, 13, 14, 28, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 125, con le qualità, le classi, le superfici ed i redditi elencati nella visura attuale che si allega al n°1.1.

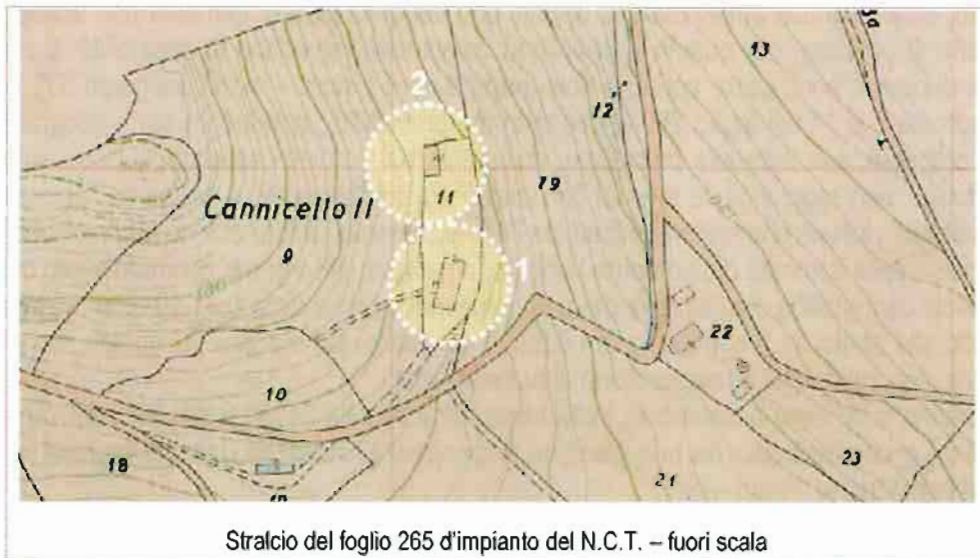
Si precisa che le particelle 111, 112, 113 del foglio 265 derivano dal frazionamento della originaria 19 (pignorata), che i mappali 114, 115, 116, 117, 118 e 119 dello stesso foglio di mappa hanno avuto origine dal frazionamento dell'originario 20 (pignorato), e che i numeri 120, 121 e 122, ancora del foglio 265, derivano per frazionamento dalla particella 21 (pignorata).

I summenzionati mappali 112, 115, 118 e 121 del foglio 265, attualmente censite con la qualità catastale di seminativo irriguo (112) e di vigneto (115, 118 e 121), costituiscono in realtà l'area di sedime del nuovo tracciato delle strade vicinali della Stazione di Baschi e della Madonna delle Macchie, per la quale è stato chiesto il riconoscimento dell'uso pubblico. Non appena il Comune di Orvieto avrà nuovamente deliberato, alla loro cessione corrisponderà l'acquisizione dei mappali 123 e 124 del foglio 265 (relitti stradali), stralciati dalla maggiore consistenza della superficie delle strade pubbliche.

4.2 Fabbricati al foglio 265 di Orvieto.

4.2.1 Descrizione dei tre fabbricati che compongono l'edificio.

La costruzione dei diversi corpi di fabbrica che compongono l'edificio è iniziata con certezza in epoca antecedente al 1939, poiché due dei fabbricati presenti sono riportati già nella mappa d'impianto del Nuovo Catasto Terreni, rilevata con l'aerofotogrammetria di quell'anno (cfr stralcio del foglio 265 d'impianto, appresso riportato).



L'edificio "2", da sempre adibito ad un uso accessorio, è sostanzialmente rimasto inalterato, salvo per l'aggiunta di una tettoia sul fronte anteriore, avvenuta in epoca successiva al 1988.

Ha pianta pressoché rettangolare, è costituito da una serie di vani, non comunicanti tra di loro, privi di pavimenti, infissi e di divisori interni, addossati alla scarpata retrostante, nella quale sono state scavate due piccole grotte, della superficie di pochi metri quadrati ciascuna. La struttura in elevazione è in muratura di conci lapidei, misti a tufo ed a laterizi di vario tipo, mentre la copertura, ad una sola falda, ha struttura in travi portanti in legno, non squadrate, con sovrastanti lastre di cemento amianto, note con il nome commerciale di Eternit.

Le strutture fondali, qualora presenti, sono senz'altro del tipo superficiale, continuo, molto probabilmente in muratura, e la loro effettiva tipologia, la profondità del piano di posa, il materiale e la consistenza possono essere accertate soltanto con sondaggi mirati.

L'edificio "1", invece, nel quale sono attualmente collocate tre unità residenziali ed alcuni vani ad uso produttivo – agricolo, ha senz'altro subito un ampliamento sul lato di nord – est, successivo alla metà degli anni cinquanta, ma molto probabilmente non posteriore alla prima metà degli anni sessanta. La circostanza può essere dimostrata solo in parte, per la prima affermazione, dal momento che nelle foto aeree storiche pubblicate sul sito web – gis della Regione dell'Umbria risalenti al biennio 1954-55, per quanto di mediocre qualità e definizione, non sembra si distinguibile l'appendice coperta in eternit, ad una sola falda inclinata.

Ha una pianta di forma quadrangolare ed è attualmente composto da tre corpi distinti, individuabili visivamente dalle tre diverse coperture, differenziate tra di loro per quota e tipologia del manto, e per un diverso aspetto estetico della muratura esterna: il primo, a partire da sud, è quello con la maggiore

altezza in gronda, è distribuito su due piani fuori terra, con accesso al primo piano tramite una scala esterna, ha il tetto a doppia falda e manto in tegole marsigliesi; il secondo, centrale, ha altezza intermedia, è anch'esso distribuito su due livelli, al secondo del quale si accede attraverso una scala esterna, ha il tetto a doppia falda e copertura in coppi e sottocoppi; il terzo, infine, con la minore altezza in gronda, ha il tetto ad un'unica falda e copertura in lastre di cemento amianto.

La struttura in elevazione dell'intero edificio è in muratura mista, in pietra e tufo, con inserti in mattoni di laterizio, i solai intermedi sono sia in legno e laterizio, che in latero cemento, mentre i solai di copertura sono in legno e laterizio per i primi due corpi, in parte anche con capriate, ed in legno e lastre di eternit per il terzo.

Le strutture fondali, qualora presenti, sono senz'altro del tipo superficiale, continuo, molto probabilmente in muratura, e la loro effettiva tipologia, la profondità del piano di posa, il materiale e la consistenza possono essere accertate soltanto con sondaggi mirati.

Ai due fabbricati già descritti, alla fine degli anni ottanta ne è stato aggiunto un terzo, completamente fuori terra, e distribuito su due piani, addossato con due lati al terrapieno retrostante, con pianta rettangolare, alla quale, sul lato di nord – est, è addossata una piccola appendice, della stessa altezza del corpo principale.

La sua struttura portante è in muratura lungo il perimetro, con telaio centrale in conglomerato cementizio armato. Sia il solaio intermedio che quello di copertura, ad una sola falda inclinata, sono in pannelli prefabbricati tipo "predalles".

Le strutture fondali, qualora presenti, sono senz'altro del tipo superficiale, continuo, ed in calcestruzzo armato, per le pareti perimetrali, ed a trave rovescia, od a plinti isolati, per i pilastri centrali, ma la loro effettiva tipologia e la profondità del piano di posa possono essere accertate soltanto con sondaggi mirati.

Tra il secondo ed il terzo edificio è stata scavata una profonda grotta, dell'altezza minima utile di circa 4,35 metri, con una superficie di circa 226,00 metri quadrati, attualmente impiegata per la rimessa delle macchine operatrici in uso all'affittuario.

La cavità, pur ricavata all'interno di un banco di sabbie gialle cementate, di notevole consistenza e portanza, è priva di qualsiasi tipo di sostegno o centinatura, e non ne può quindi esserne garantita a priori la stabilità, a meno di non eseguire delle verifiche geotecniche sul masso sovrastante.

Le tre costruzioni dispongono di un'area di corte comune, della superficie complessiva di circa 1.470,00 metri quadrati, costituente soltanto parte della maggiore consistenza della particella 108, perimetrata con rete metallica, e con ingresso dalla strada vicinale della "Stazione di Baschi" protetto da un cancello manuale, utilizzata esclusivamente per l'accesso alle diverse unità immobiliari, ed alla manovra degli automezzi impiegati nelle lavorazioni dell'azienda. La restante superficie libera del mappale 108 è costituita da scarpate pressoché inaccessibili, sia per la quota che queste hanno rispetto al piano di campagna del piazzale, sia per la notevole inclinazione del pendio.

4.2.2 Unità immobiliare "A" (cfr allegati da 6 a 10).

Ha destinazione residenziale ed è collocata al piano terra del lato di sud – ovest dell'edificio "1" descritto al paragrafo precedente, a sua volta ubicato in Loc. Tordimonte, 48, di Orvieto, con ingresso dal lato di sud – est dell'edificio, e della superficie utile complessiva di circa 81,00 metri quadrati, con parte dei lati sud – est e sud – ovest parzialmente interrati, o a ridosso della scala esterna di accesso all'unità immobiliare "B" al primo piano.

È composta da un grande vano, con funzione di ingresso – soggiorno ed angolo cottura, della superficie utile di circa 46,50 metri quadrati, con altezza di circa 3,20 metri, dal quale hanno accesso una piccola cucina, indicato nella planimetria catastale come alloggiamento della caldaia di alimentazione dell'impianto di riscaldamento, ed il disimpegno che immette nella zona dei servizi e della camera da letto.

Il locale tecnico ha una superficie utile di circa 2,40 metri quadrati, ed un'altezza di circa 3,00 metri, mentre il disimpegno misura circa 2,70 metri quadrati, ed ha un'altezza di 3,20 metri.

Il servizio igienico e la camera da letto misurano invece, rispettivamente, 4,70 e 25,00 metri quadrati circa, ed hanno, rispettivamente, un'altezza utile di 3,20 e 2,75 metri circa.

Le pareti interne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, ad eccezione di una consistente superficie di quelle perimetrali, che hanno un paramento a vista in conci irregolari di pietra. I pavimenti

sono in piastrelle di laterizio, mentre i rivestimenti dell'angolo cottura, del servizio igienico e del locale tecnico sono in piastrelle (presumibilmente) di gres porcellanato di diverse forme e dimensioni.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno; alcuni di quelli esterni sono muniti di scuri interni, anch'essi in legno.

L'unità immobiliare, ad esclusione della camera da letto, che ne è priva, è dotata di impianto di riscaldamento, con caldaia autonoma alimentata a gpl, stoccata in un'unica cisterna in uso anche alle unità immobiliari "B" e "C", collocata al margine nord – est della corte comune, e corpi scaldanti con elementi in ghisa.

Essendo stata ottenuta, presumibilmente, dal recupero di stalle preesistenti, le finestre dei vari ambienti, con l'unica eccezione della camera da letto, hanno altezza ridotta, e sono poste ad una quota dal pavimento prossima, o superiore, ad 1,50 metri.

Libera su tre lati, è esposta tra sud – est e sud – ovest, e si affaccia esclusivamente sulla corte pertinenziale o, dal lato di sud – est, sui campi sottostanti, per quanto la visuale è ostacolata dalla folta vegetazione arborea, anche d'alto fusto, che delimita su quel lato la particella 108.

Lo stato conservativo può essere valutato come *mediocre* a causa della presenza di consistenti e diffusi fenomeni di umidità, evidenti nelle estese formazioni di muffe e salnitro, dovute sia alla risalita dal basso, su distinte ed estese zone del pavimento del soggiorno, che al contatto delle pareti perimetrali con il terrapieno retrostante.

Nella tabella che seguono per ogni ambiente sono riportati, nell'ordine: l'altezza o l'altezza media interna, la superficie utile, il coefficiente di ragguglio (ex Norma Uni 10750:2005), e la Superficie Convenzionale Vendibile della unità immobiliare.

TABELLA 1 - dati metrici dell'unità immobiliare "A"

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. utile [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
Ingresso - soggiorno - cucina	3,23	46,50	1,00	46,50
Locale tecnico (dest. effettiva: cucina)	2,98	2,40	1,00	2,40
Disimpegno	3,23	2,65	1,00	2,70
Servizio igienico	3,23	4,70	1,00	4,70
Camera da letto	2,75	24,95	1,00	25,00
Sommano		81,20		81,30
Incidenza delle murature, esterne ed interne (non oltre il 10% della s.u.)				8,10
Totale S.C.V.				89,40

4.2.2.1 Certificazione degli impianti tecnologici ed aspetti energetici (valido per tutte le u.i. del f.265).

Nel merito della rispondenza degli impianti elettrico e di distribuzione del gas alle norme vigenti in materia, nulla di certo può essere riferito, posto che nessuna certificazione è stata riscontrata agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto, e dal momento che, anche dalle domande allo scopo rivolte all'affittuario in occasione del primo accesso, non è stata ottenuta nessuna informazione utile. Al riguardo, invece, l'atto di compravendita del 28/02/2012 riporta, testualmente: *"...ai sensi del Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008 n.ro 37 e del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.ro 192 e successive modifiche ed integrazioni, gli esistenti impianti delle... (...)...abitazioni e dell'opificio oggetto del presente atto, sono stati effettuati regolarmente in base alle norme in vigore al momento della loro realizzazione, obbligandosi la parte acquirente o i suoi aventi causa a compiere, a propria cura e spese, quanto opportuno e necessario per il loro eventuale adeguamento alla vigente normativa sugli impianti..."*.

Quanto invece alle *"...verifiche necessarie in punto di conformità dell'immobile alle prescrizioni in materia di rendimento energetico..."*, si riporta e si osserva quanto segue.

L'oggetto del quesito, a parere dello scrivente, è mal posto o, quanto meno, non individuato in modo da permettere all'ausiliario di rispondere compiutamente, poiché con il termine *"rendimento energetico"* non si intende né la *"prestazione energetica"*, né la *"classe energetica"*, indicate nella certificazione o nell'attestazione allegati ai trasferimenti di immobili.

Infatti, mentre la prestazione energetica esprime, attraverso un parametro misurato in KW/h (chiloWatt/ora), la quantità di energia consumata dall'edificio per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, alla quale, a sua volta, è associata una classe energetica, il rendimento, che rappresenta un termine adimensionale, ed è espresso per mezzo di una percentuale,

misura quanta dell'energia fornita da un combustibile immesso in un sistema, ovvero in un impianto, viene trasformata in calore, per il riscaldamento o per la produzione di acqua calda.

Ad ogni modo, nel caso di specie, nell'atto di provenienza dei beni il venditore dichiara che gli immobili compravenduti <<...risultano rientranti in classe "F"...>>.

Per averne certezza, poiché l'acquirente, odierno debitore, ha contestualmente dichiarato di aver ricevuto gli Attestati di Certificazione Energetica, con p.e.c. del 21 ottobre scorso ho richiesto al Legale presso il quale questi ha eletto il proprio domicilio, di produrmene copia, senza che, alla data odierna, né il debitore, né il proprio Legale, abbiano trasmesso alcunché, né abbiano dato altra risposta.

Ed anche la richiesta della copia dei libretti delle caldaie di alimentazione degli impianti, qualora si fossero resi necessari per la predisposizione degli attestati, avanzata all'affittuario con raccomandata a.r. del 22 ottobre c.a., non ha avuto esito, tanto che il plico è ritornato al mittente per compiuta giacenza lo scorso 15 dicembre.

È da rilevare, ulteriormente, che all'intervento delle diverse pratiche edilizie che hanno interessato nel tempo le tre unità immobiliari residenziali non è stata trovata traccia del deposito della relazione di verifica delle dispersioni termiche, ai sensi della Legge n°10/1991, pur essendo certo che gli impianti termici sono stati modificati, o integralmente sostituiti, con la contestuale sostituzione del generatore, o dei generatori.

4.2.3 Unità immobiliare "B" (cfr allegati da 11 a 15).

Ha destinazione residenziale ed è collocata al primo piano del lato di sud – ovest dell'edificio "1" descritto al paragrafo 4.2.1, a sua volta ubicato in Loc. Tordimonte, 48, di Orvieto, con ingresso dalla scala esterna, esclusiva, coperta e chiusa su due lati soltanto in corrispondenza del pianerottolo di sommità, collocata nella parte sud del prospetto ovest dell'edificio, della superficie utile complessiva di circa 78,50 metri quadrati, oltre alla suddetta scala esterna, della superficie di circa 6.40 metri quadrati.

È composta da ingresso – disimpegno, di circa 12,00 mq, cucina – soggiorno, di circa 21,00 metri quadrati, due servizi igienici, uno dei quali con accesso dal disimpegno, di circa 5,80 mq, mentre l'altro interno ad una delle due camere da letto (queste di circa 16,00 e 18,00 mq), della superficie di circa 5,50 mq. L'altezza utile interna varia da un minimo di circa 2,90 metri sul lato dell'ingresso, ad un massimo di circa 4,20 metri in corrispondenza del colmo, centrale, del soffitto a letto, per un'altezza media complessiva di circa 3,20÷3,30 metri

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di laterizio in tutti gli ambienti, ad eccezione dei due servizi igienici, nei quali apparentemente sono in piastrelle di gres porcellanato, così come i rivestimenti. Il soffitto, a tetto, a due falde inclinate, è in legno e laterizio, con travi a vista, sia dell'orditura principale che di quella secondaria, così come le piastrelle del sottotanto.

Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, muniti di vetro camera e di sportelloni, anch'essi in legno; il portoncino d'ingresso è del tipo di sicurezza, con struttura interna in metallo e rivestimento esterno in legno, in tinta con gli altri.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento, con caldaia autonoma alimentata a gas, stoccata in un'unica cisterna collocata al margine nord – est della corte comune, ed in uso anche alle unità immobiliari "A" e "C", e radiatori con elementi in ghisa.

Libera su tre lati, è esposta tra sud – est e sud – ovest, e si affaccia sulla corte pertinenziale, o sui campi sottostanti, dal lato di sud – est, con un minimo di apertura verso la valle del Tevere, per quanto, anche in questo caso, la visuale è ostacolata dalla folta vegetazione arborea, pure d'alto fusto, che delimita su quel lato la particella 108.

Lo stato conservativo può essere valutato come *discreto/buono*, pur con qualche eccezione per alcuni infissi esterni, in evidente stato di degrado, dovuto alla carenza di manutenzione ordinaria.

Nella tabella che seguono per ogni ambiente sono riportati, nell'ordine: l'altezza o l'altezza media interna, la superficie utile, il coefficiente di ragguaglio (ex Norma Uni 10750:2005), e la Superficie Convenzionale Vendibile della unità immobiliare.

TABELLA 2 - dati metrici dell'unità immobiliare "B"

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. utile [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
Scala esterna		6,40	0,30	1,90
Ingresso - disimpegno	2,95	12,00	1,00	12,00
Cucina - soggiorno	3,60	20,90	1,00	20,90
Bagno	3,00	5,80	1,00	5,80
Camera da letto	3,03	18,00	1,00	18,00
w.c.	3,00	5,50	1,00	5,50
Camera da letto	3,03	16,30	1,00	16,30
Sommano		84,90		80,40
Incidenza delle murature, esterne ed interne (non oltre il 10% della s.u.)				8,50
Totale S.C.V.				88,90

4.2.4 Unità immobiliare "C" (cfr allegati da 16 a 20).

Ha destinazione residenziale ed è collocata al primo piano del lato di nord – ovest dell'edificio "1" descritto al paragrafo 4.2.1, a sua volta ubicato in Loc. Tordimonte, 48, di Orvieto, con ingresso dalla scala esterna, esclusiva, coperta soltanto in corrispondenza del pianerottolo di sommità, collocata nella parte nord del prospetto ovest dell'edificio, della superficie utile complessiva di circa 82,55 metri quadrati, oltre alla suddetta scala esterna, della superficie di circa 3,80 metri quadrati, ed alla terrazza, di circa 14,00 mq.

È composta da ingresso – disimpegno, di circa 5,35 mq, cucina, di circa 26,45 metri quadrati, grande soggiorno con camino, della superficie di circa 45,75 mq, e da un servizio igienico, di circa 5,00 mq.

L'altezza utile interna varia da un minimo di circa 3,00 metri sui lati esterni, ad un massimo di circa 4,10 metri in corrispondenza del colmo, centrale, del soffitto a tetto, per un'altezza media complessiva di circa 3,20÷3,30 metri

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di laterizio in tutti gli ambienti, mentre i rivestimenti della cucina e del servizio igienico sono apparentemente in piastrelle di gres porcellanato. Il soffitto, a tetto, a due falde inclinate, è in legno e laterizio, con struttura a vista, sia delle capriate, che dell'orditura principale e di quella secondaria, così come le piastrelle del sottanto.

Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, ivi compreso il portoncino d'ingresso; le finestre sono munite di vetro camera e di sportelloni, anch'essi in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento, con caldaia autonoma alimentata a gpl, stoccato in un'unica cisterna collocata al margine nord – est della corte comune, in uso anche alle unità immobiliari "A" e "B", e corpi radianti con elementi in ghisa.

Libera su tre lati, ma con le aperture solo sui lati lunghi, è esposta a sud – est ed a sud – ovest, e si affaccia sulla corte pertinenziale, o sui campi sottostanti, dal lato di sud – est, con un minimo di apertura verso la valle del Tevere.

Lo stato conservativo può essere valutato come *discreto/buono*, fatta eccezione per alcune evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla canna fumaria del forno, collocato al piano terra, all'interno della unità immobiliare "D", che attraversa la muratura esterna in prossimità dell'ingresso.

Nella tabella che seguono per ogni ambiente sono riportati, nell'ordine: l'altezza o l'altezza media interna, la superficie utile, il coefficiente di ragguglio (ex Norma Uni 10750:2005), e la Superficie Convenzionale Vendibile della unità immobiliare.

TABELLA 3 - dati metrici dell'unità immobiliare "C"

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. utile [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
Scala esterna		3,75	0,30	1,10
Terrazza		13,90	0,25	3,50
Ingresso - disimpegno	3,10	5,35	1,00	5,40
Cucina	3,50	26,45	1,00	26,50
Soggiorno	3,30	45,75	1,00	45,80
w.c.	3,30	5,00	1,00	5,00
Sommano		100,20		87,30
Incidenza delle murature, esterne ed interne (non oltre il 10% della s.u.)				10,00
Totale S.C.V.				97,30

4.2.5 Unità immobiliare "D" (cfr allegati da 21 a 25).

Ha destinazione produttiva – agricola, in quanto adibita, o almeno lo è stata in un recente passato, a partire dal 2003 – 2004, fino all'acquisto da parte dell'odierno debitore, a cantina per la vinificazione delle uve prodotte dall'azienda, è ubicata in Loc. Tordimonte, 48, ed è composta da tre corpi di fabbrica distinti:

- 1) costituito dall'edificio indicato al paragrafo 4.2.1 con il numero "3", edificato tra il 1989 ed il 1990, e della grotta ad esso adiacente,
- 2) individuato nell'edificio contraddistinto con il numero "2" al paragrafo 4.2.1 e nello stralcio della mappa d'impianto, a pagina 12,
- 3) identificato nella porzione al piano terra, sul lato di nord – est, dell'edificio "1", adiacente all'unità immobiliare "A".

Il corpo di fabbrica 1, distribuito su due piani fuori terra, ha pianta regolare, costituita da un elemento di forma rettangolare, delle dimensioni interne di 20,00 x 12,00 metri, addossato, per due lati e parti del terzo, alla scarpata retrostante, al quale è affiancato, sul lato nord – est, un'appendice di forma quadrangolare, delle dimensioni medie interne di circa 7,60 x 2,20 metri.

Il piano terra è distribuito in tre ambienti: una grande vano d'ingresso, della superficie utile di circa 240,00 metri quadrati, attualmente adibito a magazzino/deposito dei materiali e di alcuni mezzi agricoli, dal quale si accede, direttamente, in una stanza destinata a spogliatoio per il personale, della superficie di circa 9,25 metri quadrati, dal quale a sua volta ci si immette nel servizio igienico/doccia, questi della superficie di circa 8,00 metri quadrati.

Dal locale magazzino/deposito, attraverso un disimpegno interrato, scavato nel masso retrostante, nel quale è stata ricavata anche una scala, rivestita con blocchetti di tufo, si accede alla grotta in cui vengono ricoverate le macchine agricole di maggiori dimensioni. Questa, della superficie utile di circa 226,00 metri quadrati, senza alcuna struttura muraria, né finiture, ma dotata del solo impianto d'illuminazione, ha il soffitto a volta, approssimativamente a botte, con un'altezza minima, all'imposta, di circa 4,35 metri, ed una massima, in chiave, di circa 5,20 metri. il suo accesso è protetto da un infisso con apertura a libretto.

Il magazzino principale, soppalcato per una superficie di circa 161,00 metri quadrati, ha un'altezza variabile da 3,02 metri, all'intradosso del solaio del soppalco, a 4,60 metri, misurata sulla verticale della facciata anteriore, in corrispondenza della quota inferiore della copertura, inclinata ad un solo spiovente. È illuminato naturalmente da due finestre a nastro, poste a ridosso del soffitto, ha il pavimento in massetto di conglomerato cementizio, con finitura liscia, del tipo "industriale", molto probabilmente ottenuta con l'aggiunta di polvere di quarzo, pareti intonacate con malta cementizia, la porta d'ingresso, ad ante scorrevoli, è in ferro, così come le finestre; l'impianto elettrico è del tipo a vista, con canalina in pvc.

I due ambienti attigui hanno invece un'altezza interna di circa 2,55 metri, ed hanno i pavimenti in piastrelle di gres. Le pareti sono invece intonacate e tinteggiate, all'interno dello spogliatoio, e rivestite con piastrelle, apparentemente di gres porcellanato, all'interno del servizio igienico/doccia. Le porte di accesso ai due ambienti sono entrambe in alluminio preverniciato, di colore chiaro.

Dal magazzino, attraverso una scala interna con struttura in calcestruzzo armato, si accede al soppalco, anch'esso di forma rettangolare e delle dimensioni in pianta di 20,00 x 8,00 metri, con un'altezza massima, in corrispondenza del colmo della copertura, di 3,68 metri, e minima, misurata sulla proiezione del parapetto, di 2,16 metri.

Dal soppalco si accede direttamente ad un primo locale, impiegato per la conservazione delle scritture contabili, con una finestra con infisso in legno che si affaccia sul lato nord – est, dal quale si entra in un secondo ambiente, in cui sono collocate le strumentazioni per le analisi enologiche, che si affaccia invece, con una finestra di analoghe dimensioni della prima, ed anch'essa con infisso in legno, sul lato sud – est. Entrambi hanno il soffitto a tetto, ad una sola falda inclinata, con altezze variabili da 1,75 a 2,56 metri all'interno del laboratorio, e da 2,59 metri a 3,30 metri all'interno dell'ufficio amministrativo.

Le finiture del soppalco sono del tutto analoghe a quelle del vano sottostante, così come quelle dei due locali attigui sono del tutto omologhe a quelle dello spogliatoio, per i pavimenti, per le pareti e per gli infissi.

Libero solo su due lati circa, è esposto tra nord – est e sud – est ed a sud – ovest, e si affaccia sulla corte pertinenziale.

Lo stato conservativo può essere valutato come discreto, ad esclusione della grotta, per la quale non può esprimersi nessun giudizio al riguardo, sia per l'impossibilità di valutarne nel dettaglio l'intero sviluppo, a causa dell'assenza di luce durante l'accesso, sia per la tipologia di "immobile", privo tanto della struttura, quanto delle finiture.

Il corpo di fabbrica "2", adibito a destinazione accessoria a quella produttiva – agricola, ed in particolare a quella di magazzino/deposito, ha la pianta di forma pressoché rettangolare, composta da quattro locali tra loro adiacenti, non comunicanti, ognuno dei quali ha accesso direttamente dall'esterno.

Il primo ed il terzo locale, partendo da sinistra, hanno sul retro una piccola grotta, dell'altezza compresa tra 1,50 e 2,20 metri, scavata nella scarpata retrostante.

Sul fronte principale, e sul lato nord, all'edificio è stata addossata una tettoia con struttura metallica e copertura in lastre di cemento - amianto, della superficie complessiva di circa 87,00 metri quadrati, e dell'altezza variabile da un minimo di 2,55 metri sul filo esterno, in corrispondenza della gronda, ad un massimo di 2,85 metri, a ridosso della costruzione in muratura.

La superficie utile complessiva del manufatto è di 61,00 metri quadrati, oltre a circa 13,00 metri quadrati delle grotte, suddivisa in: 16,00 mq per il primo locale (da sinistra), 10,00 mq per il secondo, 15,00 mq per il terzo, e 19,00 mq per il quarto. L'altezza utile interna, misurata tra il piano di calpestio, sterrato in tutti i locali, e la copertura, ad una sola falda inclinata, con struttura in travi lignee e lastre di cemento - amianto, misura, in media, 2,95 metri sul lato anteriore, e 3,75 metri su quello posteriore.

La costruzione, priva di qualsiasi finitura ed impianto tecnologico, ha le pareti in muratura grezza o, in qualche tratto del lato contro terra, scavata direttamente nel masso retrostante. Solo due locali hanno l'infisso a delimitazione dell'accesso, ed è in metallo o in legno.

È esposto tra nord e sud, e si affaccia esclusivamente sulla corte comune antistante. Il suo stato di conservazione è valutabile come pessimo.

Il corpo di fabbrica "3", ad un solo piano fuori terra, peraltro parzialmente interrato sul lato di nord - ovest, è composto da due parti tra loro comunicanti, ma distinte nella struttura: la prima è sottostante le unità immobiliari identificate con le lettere "B" e "C", descritte ai paragrafi precedenti, è suddivisa in due locali tra loro comunicanti, uno solo dei quali con ingresso dall'esterno, della superficie utile complessiva di circa 72,00 metri quadrati, ed è adibita, o almeno lo è stato in un recente passato, alla vinificazione o allo stoccaggio dei vini, come testimoniano le cisterne ancora presenti, mentre la seconda, aggiunta in un secondo tempo, è costituita da un unico ambiente, destinato a deposito di materiali, della superficie utile di circa 34,00 metri quadrati, comunicante con la prima, ma anche munita di due propri accessi diretti dall'esterno.

Sul lato nord - ovest la prima parte comprende anche un portico, dell'altezza utile di circa 1,78 metri, e sottostante la terrazza a livello dell'unità immobiliare "C", dal quale si accede ad un forno.

La cantina, priva di finestre, ha il soffitto con struttura a doppia orditura lignea e piastrelle di laterizio, pavimento in massetto di calcestruzzo, pareti intonacate e finteggiate, presumibilmente, a calce; l'impianto elettrico è del tipo a vista, con canalina in pvc.

Il deposito attiguo ha invece la copertura con struttura a doppia orditura lignea con sovrastanti lastre di cemento - amianto, il piano di calpestio è sterrato, e le pareti sono intonacate.

Delle tre aperture esterne soltanto due sono protette da infissi in ferro, scorrevoli, così come quella che delimita l'apertura tra le due parti.

Il corpo di fabbrica, nel complesso, è esposto tra nord - ovest e nord - est, si affaccia esclusivamente sulla corte comune, ed è in stato conservativo mediocre per la cantina, e pessimo per il deposito materiali.

Nella tabella che seguono per ogni ambiente sono riportati, nell'ordine: l'altezza o l'altezza media interna, la superficie utile, il coefficiente di ragguaglio (ex Norma Uni 10750:2005), e la Superficie Convenzionale Vendibile della unità immobiliare nel suo complesso, distinta per ognuno dei tre corpi di fabbrica che la compongono.

TABELLA 4 - dati metrici dell'unità immobiliare "D"

Ambiente	Altezza int. (m)	Sup. utile (mq)	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
Corpo di fabbrica "1"				
deposito materiali	3,02	240,00	1,00	240,00
spogliatoio	2,55	9,25	1,00	9,30
doccia	2,55	8,00	1,00	8,00
grotta e disimpegno di collegamento	4,65	232,65	0,35	81,40
soppalco	2,92	161,00	1,00	161,00
ufficio amministrativo	2,95	8,75	1,00	8,80
laboratorio analisi	2,15	9,60	1,00	9,60
Sommano corpo di fabbrica "1"		669,25		518,10
Incidenza delle murature, esterne ed interne (non oltre il 10% della s.u.)				43,70
Totale S.C.V. corpo di fabbrica "1"				561,80
Corpo di fabbrica "2"				
deposito materiali	3,40	16,00	1,00	16,00
deposito materiali	3,40	10,00	1,00	10,00
deposito materiali	3,25	15,00	1,00	15,00
deposito materiali	3,35	19,00	1,00	19,00
grotta	1,50	3,00	0,35	1,10
grotta	2,20	10,00	0,35	3,50
tettoia	2,70	87,00	0,00	0,00
Sommano corpo di fabbrica "2" (escl. la tettoia)		73,00		64,60
Incidenza delle murature, esterne ed interne (non oltre il 10% della s.u.)				7,30
Totale S.C.V. corpo di fabbrica "2"				71,90
Corpo di fabbrica "3"				
cantina	3,40	26,00	1,00	26,00
cantina	3,47	46,00	1,00	46,00
deposito materiali	5,55	34,00	1,00	34,00
portico	1,78	17,60	0,35	6,20
Sommano corpo di fabbrica "3"		123,60		112,20
Incidenza delle murature, esterne ed interne (non oltre il 10% della s.u.)				12,40
Totale S.C.V. corpo di fabbrica "3"				124,60

4.2.5 Dati catastali dei fabbricati al foglio 265 di Orvieto.

I fabbricati sopra descritti sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto con i seguenti dati censuari, riportati anche nelle visure allegate ai numeri 8, 13, 18 e 23, alle quali si rimanda, ed il cui contenuto prevale in caso di discordanza con quelli appresso elencati:

. u.i. "A", foglio 265, particella 108, subalterno 2, categoria A/2, classe 6, vani 3,5, rendita € 271,14,

. u.i. "B", foglio 265, particella 108, subalterno 3, categoria A/2, classe 6, vani 4, rendita € 309,87,

. u.i. "C", foglio 265, particella 108, subalterno 6, categoria A/2, classe 6, vani 3,5, rendita € 271,14,

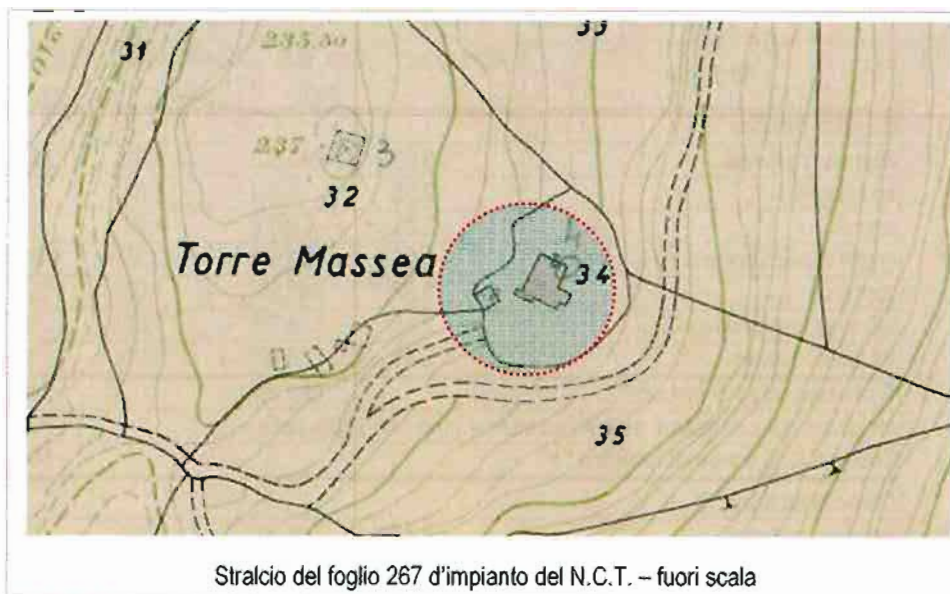
. u.i. "D", foglio 265, particella 108, subalterno 5, categoria D/7, rendita € 3.936,00,

4.3 Fabbricati al foglio 267 di Orvieto.

4.3.1 Descrizione dei due fabbricati che compongono l'edificato.

Le unità immobiliari al foglio 267 di Orvieto sono suddivise in due edifici distinti, il primo dei quali, a destinazione residenziale, risale ad un'epoca anteriore al 1939, dal momento che è riportato nella cartografia d'impianto del Nuovo Catasto Terreni, rilevata con l'aerofotogrammetria di quello stesso anno, riprodotta appresso per straccio, fuori scala.





Stralcio del foglio 267 d'impianto del N.C.T. – fuori scala

Il secondo, a destinazione accessoria, e già destinato a stalle, è stato edificato nella prima metà del 1967, come attesta la Licenza Edilizia rilasciata al riguardo dal Comune di Orvieto (cfr paragrafo 4.1.2).

È incerta, invece, l'epoca di costruzione del fomo esterno, antistante l'abitazione, poiché non è mai stato rappresentato in cartografia, almeno prima del tipo mappale del 06/03/2007, né in alcuna pratica edilizia, o almeno di quelle riscontrate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto.

Il fabbricato residenziale, collocato sul ciglio di una scarpata, è costituito da un edificio a pianta articolata, distribuito su tre piani: piano interrato, in cui è da presumere che siano collocate le cantine, inaccessibile sia dalla corte che dalla strada interpodereale sottostante, a causa della folta vegetazione spontanea che ne invade l'accesso, questo però visibile a distanza; piano terra, che ospita diversi locali accessori, quali rimesse e magazzini, inaccessibili al momento dei sopralluoghi, e visibili soltanto dalle finestre sul lato nord, e piano primo, prettamente residenziale.

La struttura portante in elevazione, in muratura, quasi certamente in tufo, o mista di pietra e tufo, è stata intonacata, molto probabilmente con gli interventi del 1967, con i quali sono stati sostituiti quasi integralmente anche gli orizzontamenti, sia intermedi che di copertura, attualmente costituiti da solai in latero – cemento, con travi in calcestruzzo armato precompresso, del tipo "Varese", tavelloni in laterizio e sovrastante cappa di completamento, introdotti in edilizia, soprattutto nelle aree periferiche, o rurali, non prima della fine degli anni cinquanta, inizio degli anni sessanta. Soltanto nel servizio igienico, forse per la ridotta luce delle campate, la copertura ha le travi portanti in legno.

In qualche caso, ma la circostanza non è documentabile a causa dell'impossibilità di accesso ai locali del piano terra, sembra che le travi "Varese" del primo solaio siano intervallate da putrelle in ferro, la cui altezza potrebbe essere compresa nello spessore dei tavelloni e della caldana.

La copertura, a falde inclinate, distinte per le diverse appendici dell'edificio, ha il manto in coppi e sotto coppi di laterizio.

Le strutture fondali, qualora presenti, sono senz'altro del tipo superficiale, continuo, molto probabilmente in muratura, e la loro effettiva tipologia, la profondità del piano di posa, il materiale e la consistenza possono essere accertate soltanto con sondaggi mirati.

Il forno, a pianta rettangolare, delle dimensioni di circa 4,00 x 2,02 metri, ed altezza in gronda di circa 1,85 metri, è in muratura portante intonacata, forse poggiante su fondazioni superficiali, continue, in muratura o in conglomerato cementizio, copertura a due falde inclinate, con manto in coppi e sotto coppi. Nella tabella 5 la superficie che ne viene indicata è quella lorda, anziché quella utile, perché quest'ultima non risulta misurabile.

L'edificio accessorio, posto immediatamente a valle di una scarpata di modesta altezza, è costituito da una costruzione a pianta pressoché rettangolare, della lunghezza complessiva di circa 38,48 metri, e della larghezza di 5,63 metri, suddiviso, strutturalmente e funzionalmente, in tre parti distinte, descritte di seguito a partire dal lato nord – est.

La prima parte, a sua volta, comprende due corpi di fabbrica:

1) una tettoia chiusa su tre lati, della superficie lorda di circa 26,20 metri quadrati, larga circa 4,65 metri, profonda 5,63 metri, e con altezza massima di circa 3,10 metri, con struttura in elevazione in muratura portante di blocchetti di tufo, parzialmente intonacata, copertura ad una sola falda inclinata e manto in tegole marsigliesi,

2) una stalla, attualmente adibita a deposito, ed inaccessibile al momento dei sopralluoghi, della lunghezza esterna di circa 17,30 metri, per una superficie lorda di circa 97,40 metri quadrati, un'altezza in gronda variabile da 2,90 metri a 3,05 metri, con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo intonacati, anch'essa con copertura ad una sola falda inclinata e manto in tegole marsigliesi.

La seconda parte è costituita da una porcilaia, della lunghezza esterna di 8,98 metri, per una superficie lorda di circa 50,55 metri quadrati, un'altezza in gronda di 2,10 metri, con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo intonacati, copertura ad una sola falda inclinata e manto in tegole marsigliesi, mentre, infine, la terza, da una tettoia chiusa su tre lati, con struttura portante costituita da un setto in blocchetti di tufo sul lato sinistro, ed un pilastro al centro del lato frontale, anch'esso in blocchetti di tufo, sulla quale poggia una copertura con orditura principale in travi in cls precompresso, tipo "Varese", orditura secondaria in profilati tubolari in acciaio, e lastre di cemento – amianto.

Sul lato posteriore di quest'ultima tettoia si apre l'ingresso ad una grotta, scavata nella collina retrostante, verosimilmente adibita a cantina, ma non accessibile perché priva d'illuminazione.

Le strutture fondali dell'accessorio, qualora presenti, sono senz'altro del tipo superficiale, continuo, molto probabilmente in conglomerato cementizio, e la loro effettiva tipologia, la profondità del piano di posa, il materiale e la consistenza possono essere accertate soltanto con sondaggi mirati.

4.3.2 Unità immobiliare "E" (cfr allegati da 26 a 30).

È ubicata in Loc. Torre Masea, snc, ha una superficie utile complessiva di circa 138,00 metri quadrati (tra residenziali e non residenziali), oltre alla scala esterna di circa 12,00 metri quadrati, ad un portico, di circa 11,00 metri quadrati, ed al forno esterno, ed è attualmente dismessa dall'uso, e verte in uno stato di totale abbandono.

I locali al piano terra, apparentemente non comunicanti tra di loro, sono intonacati e pavimentati con massetto in calcestruzzo. Uno solo di questi dispone di due finestre, sul prospetto nord, protette con inferriate e con infisso in legno, di vecchia fattura. L'accesso è invece delimitato da un'avvolgibile in metallo, per il vano sul lato nord, o da una porta in legno, per quella sul lato sud, sottostante il bagno. La loro superficie complessiva, riportata nella tabella 5 in 66.50 metri quadrati complessivi, è stata ottenuta come "proiezione" di quella del primo piano.

La scala esterna è parzialmente coperta da una tettoia, poggiate su pilastri e su di un setto in muratura, che continua, in corrispondenza del ballatoio d'ingresso al primo piano, con una falda del tetto il cui prolungamento si estende anche al di sopra dell'appendice del servizio igienico.

La distribuzione del primo piano comprende un ingresso – soggiorno, con camino, della superficie utile di circa 22,00 metri quadrati, con un'altezza media di circa 3,40 metri, dal quale si accede a tutti gli altri ambienti, ovvero:

- ad un grande vano sul lato nord, un tempo diviso in due stanze, della superficie utile di circa 34,00 metri quadrati e dell'altezza media di circa 3,20 metri,
- alla cucina, della superficie di poco inferiore ad 11,00 metri quadrati, e con un'altezza media di circa 3,50 metri,
- al bagno, della superficie di 5,00 metri quadrati, e con un'altezza massima di circa 2,20 metri.

Tutti i vani hanno il soffitto a tetto con intradesso planare, ad eccezione del bagno, in cui le travi portanti di legno sono a vista, i pavimenti in marmette di graniglia o in piastrelle di gres ceramico (nel bagno), che si ripetono, con dimensioni del tutto analoghe, anche nei rivestimenti della cucina e del w.c.

Il portoncino d'ingresso è in legno, così come le porte interne, mentre gli infissi esterni sono in ferro, risalenti agli anni sessanta, con tapparelle avvolgibili in pvc che, almeno a giudicare dal colore, sembra siano stati sostituite da non molti anni.

L'unità immobiliare è sprovvista dell'impianto di riscaldamento, e nessuna informazione può essere riferita neanche al riguardo dell'impianto elettrico, per il quale si rimanda a quanto già esposto nel merito al paragrafo 4.2.2.1.

Lo stato di conservazione non può che essere valutato come pessimo, essendo già iniziato il degrado materico di alcune finiture interne dei soffitti e delle pareti perimetrali, a causa delle estese

infiltrazioni provenienti dalla copertura, con evidente, ed inevitabile, interessamento di tutti gli strati funzionali più esterni, anche delle parti strutturali.

Buona parte dell'appendice di sud – est dell'edificio è inoltre circondata da una florida vegetazione spontanea di tipo infestante, che non può che aggravare, accelerandolo, lo stato di degrado già in atto.

L'edificio, collocato quasi alla sommità di un'altura, sovrastata soltanto dalla collina sulla quale sorge il rudere della torre medievale, ha un'esposizione che spazia, sostanzialmente, da nord – ovest a sud/sud – est, per quanto, allo stato attuale, la folta vegetazione circostante, anche d'alto fusto, ne precluda la visuale sulla valle sottostante, nella quale scorre il Tevere, e sulle colline opposte.

Nella tabella che seguono per ogni ambiente sono riportati, nell'ordine: l'altezza o l'altezza media interna, la superficie utile (lorda per gli accessori esterni), il coefficiente di ragguaglio (ex Norma Uni 10750:2005), e la Superficie Convenzionale Vendibile della unità immobiliare.

TABELLA 5 - dati metrici dell'unità immobiliare "E"

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. utile/lorda [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
Scala esterna		12,30	0,30	3,70
ingresso - soggiorno	3,40	22,20	1,00	22,20
vano sul lato nord	3,20	33,60	1,00	33,60
Cucina	3,50	10,70	1,00	10,70
bagno	2,20	5,00	1,00	5,00
locali inaccessibili al piano terra		66,50	0,50	33,30
portico sottostante il bagno		10,70	0,35	3,70
forno esterno		8,10	0,00	0,00
Sommano		161,00		112,20
Incidenza delle murature, esterne ed interne (non oltre il 10% della s.u.)				16,10
Totale S.C.V.				128,30

4.3.3 Fabbricato accessorio "E1" (cfr allegati da 31 a 35).

Oltre a quanto già descritto al paragrafo 4.3.1 nulla di più può essere riferito, se non che:

- non si ha conoscenza della presenza di eventuali impianti tecnologici,
- le finestre della ex stalla sono in legno,
- lo stato di conservazione non può che essere valutato come *mediocre/pessimo*, almeno a

giudicare dall'esterno, considerando, inoltre, che una parte dell'involucro è già stato ricoperto dalla vegetazione, e che alcuni arbusti si stanno sviluppando anche a ridosso delle pareti perimetrali, ciò a significare che potranno intaccare, o hanno già intaccato, le strutture di fondazione.

Addossato ad una scarpata sostanzialmente su tre lati, e fronteggiato da una folta vegetazione arborea, anche d'alto fusto, è praticamente privo di apertura panoramica. La sua esposizione varia da nord – est a sud – est.

Nella tabella che seguono per ogni ambiente sono riportati, nell'ordine: l'altezza o l'altezza media interna, o esterna, a seconda di quella misurabile, la superficie lorda, il coefficiente di ragguaglio (ex Norma Uni 10750:2005), e la Superficie Convenzionale Vendibile della unità immobiliare.

TABELLA 6 - dati metrici dell'unità immobiliare "E1"

Ambiente	Altezza int./est. [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
Tettoia	3,10	26,20	0,50	13,10
Ex stalla	3,00	97,40	1,00	97,40
Porcilaia	2,10	50,60	1,00	50,60
Tettoia con copertura in eternit (esclusa)	3,30	42,50	0,00	0,00
Grotta - non accessibile				
Totale superfici		174,20		161,10
Incidenza delle murature, esterne ed interne (non oltre il 10% della s.u.)				17,40
Totale S.C.V.				178,50

4.3.4 Dati catastali dei fabbricati al foglio 267 di Orvieto (cfr allegati 28 e 33).

I fabbricati sopra descritti sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio di mappa 267 con la particella 126, subalterni 2 e 3, categoria F/2 (unità collabenti), senza dati censuari né reddito, oltre al subalterno 1, allibrato alla partita speciale A (beni comuni non censibili), costituente la corte comune a tutti i subalterni.

4.4 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, delle località Tordimonte e Torre Massea di Orvieto, a confine con la Regione Lazio, la Provincia di Viterbo ed il Comune di Castiglione in Teverina, e compreso tra la Strada Provinciale n°98, che dalla Stazione di Baschi conduce al bivio di Sermugnano, la Strada Provinciale "Teverina", n°5, la linea ferroviaria "Firenze – Roma", e le località di Malescale e di Sant'Egidio, costituenti le propaggini più estreme del confine sud – est del territorio del Comune di Orvieto.

È caratterizzato da insediamenti sparsi, sorti spontaneamente in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, tanto a carattere residenziale quanto produttivo – agricolo, alcuni dei quali interessati da interventi di ristrutturazione, o di ampliamento, a partire dalla metà degli anni sessanta. In epoca molto più recente, soprattutto in prossimità della località di Malescale, l'area è stata interessata dalla diffusione di attività ricettivo – turistiche, o agrituristiche, non sempre connesse alla presenza di aziende agricole.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, come i negozi di prima necessità, la farmacia, le scuole, l'ufficio postale e gli istituti di credito, per raggiungere i quali, nella zona commerciale in Via Angelo Costanzi di Orvieto Scalo, nel capoluogo di Baschi, o in quello di Castiglione in Teverina, distanti non meno di 5,00+7,00 chilometri, possono essere impiegati, sostanzialmente in via esclusiva, i mezzi di trasporto privati.

La vocazione agricola prevalente, se non esclusiva, della zona è quella viticola, con un buon apprezzamento anche per l'olivicoltura. Ne è la conferma l'attribuzione al territorio delle Denominazioni di Origine Protetta "Orvieto" e "Rosso Orvietano", oltre che, limitatamente ad un numero esiguo di appezzamenti, della D.O.C. "Orvieto Classico", di maggior pregio, facenti parte, tutte, della Indicazione Geografica Protetta "Umbria".

I versanti, ad eccezione di alcuni lati esposti ad ovest/nord – ovest, sono prevalentemente orientati ad est, sud – est, con pendenze anche notevoli, soprattutto quelli che scendono dalla località Torre Massea, o quelli che, anche sul fronte opposto, degradano verso il fosso di Sant'Egidio.

L'accessibilità dei fondi, costituita per la maggior parte da strade vicinali d'uso pubblico di modesta larghezza della carreggiata, compatibilmente con la corografia dei luoghi può essere valutata come discreta, ovvero come mediamente ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo. Fa eccezione la viabilità che conduce alla località di Torre Massea, costituita anche, e prevalentemente, da tratti di strade interpoderali con piattaforma in pessimo stato, e per questo inaccessibili a normali autovetture, il cui transito è di fatto limitato ai veicoli fuori strada o ai mezzi agricoli.

Alcune porzioni della proprietà, individuabili in tutto o parte dei corpi "C", "D", "F", "G" ed "M", risultano essere tutelate ex lege dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, perché ricomprese tra le aree boscate, già protette dalla Legge 431/1985 (nota anche come Legge "Galasso"), ma prive di pregio paesaggistico o ambientale, fatta eccezione per la "culminazione morfologica ad elevata fragilità visuale", rappresentata dalla particella 32 del foglio 267, sulla quale è collocato il rudere della "Torre Massea".

5. Stato di possesso dei beni, congruità del canone di locazione, elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

5.1 Stato di possesso dei beni e congruità del canone di locazione.

Tutti i beni sottoposti ad esecuzione sono attualmente locati, senza deposito cauzionale, ad un'azienda agricola con contratto di affitto di fondo rustico del 09/10/2012, registrato all'Ufficio Territoriale di Orvieto della Agenzia delle Entrate al n°1555, serie 3^A, del 15/10/2012, stipulato ai sensi dell'articolo 1 della Legge 03/05/1982, n°203, della durata di 15 anni, con scadenza il 08/10/2027, anche se all'articolo 10 le parti "...si accordano per dare decorrenza al...(...)...contratto di affitto a far data dal 13 ottobre 2012".

Sia dalla relazione notarile prodotta dal creditore precedente, sia dalle ulteriori ispezioni di aggiornamento eseguite lo scorso 16 dicembre, non risulta che il contratto di affitto sia stato trascritto, così

come in tal senso previsto dall'articolo 2643, 8° comma del Codice Civile per le locazioni ultranovennali. Ciò nonostante, l'articolo 41 della Legge 03/05/1982, n°203, ne conferma tanto la validità, quanto l'effetto nei confronti dei terzi.

L'entità attuale del canone annuo è di €.69.000,00, da corrispondere, entro il giorno 10 del mese successivo a quello di riferimento, in rate mensili di €.5.750,00, con la possibilità di essere scontate anche con il costo di eventuali opere di miglioria sui terreni, sugli immobili, o sulle macchine, purché preventivamente autorizzate dal concedente, e rendicontate.

Quanto al "giusto prezzo" del canone, sentito il personale dell'Ufficio Tecnico della Confagricoltura Umbria – Unione Regionale Agricoltori di Orvieto, esaminati i dati più recenti resi noti dall'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria) per l'anno 2012, ed i valori pubblicati dall'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), relativi al 1° semestre 2013 (epoca di iscrizione a ruolo della procedura esecutiva), avendo accertato, dalla consultazione delle richieste pubblicate dai principali operatori immobiliari locali, che nel contesto territoriale in esame è del tutto assente un mercato locatizio, può dedursi quanto segue, con riferimento alle superfici delle colture in atto riscontrate ed elencate al paragrafo 8.6, nonché alle consistenze degli immobili locati effettivamente utilizzabili dal conduttore, e tenuto conto, ulteriormente, che sulla base delle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta che, prima della concessione alla società odierna affittuaria, gli stessi immobili fossero locati a terzi.

Il canone annuo unitario, per ettaro, dei terreni, distinti per coltura, può essere ritenuto congruo nelle seguenti somme:

vigneto (indipendentemente dall'epoca d'impianto e dalla denominazione)	€.750,00,
oliveto (indipendentemente dall'epoca d'impianto e dalla qualità prodotta)	€.350,00,
seminativo	€.350,00,
pascolo, pascolo arborato, pascolo cespugliato	€.150,00.

Il canone annuo unitario, per unità di superficie convenzionale vendibile, dei fabbricati agibili, distinti per destinazione d'uso, può essere ritenuto congruo nelle seguenti somme:

residenziale (u.i. "B" e "C")	€.35,00,
residenziale (u.i. "A")	€.30,00,
accessoria strumentale all'attività agricola (in buono stato conservativo).....	€.24,00,
accessoria strumentale all'attività agricola (in mediocre stato conservativo).....	€.21,00,
accessoria strumentale all'attività agricola (in pessimo stato conservativo)	€.18,00,

Non si terrà conto dell'incidenza dei boschi, di tipo misto e ceduo, per i quali ne è irrilevante la concessione in affitto, non contemplato neanche dalle pubblicazioni di settore, e che non sono in grado di produrre altro tipo di reddito, diverso da quello proveniente dal taglio periodico a fine turno, quale quello, indiretto, derivante, ad esempio, dalla diramatura saltuaria, o dalla vendita dei prodotti del sottobosco, tipiche dei boschi d'alto fusto diffusi a latitudini maggiori.

Il "giusto prezzo" del canone annuo di locazione degli immobili può quindi essere determinato in:

vigneti: ha 27.68.06 x €.750,00/ha ≅	€.20.760,00 +
oliveto: ha 0.31.10 x €.350,00/ha ≅	€.109,00 +
seminativo: ha 0.50.40 x €.350,00/ha ≅	€.177,00 +
pascoli: ha 1.26.50 x €.150,00/ha ≅	€.190,00 +
fabbricato residenziale (u.i. "A"): mq 89,40 x €.30,00/mq ≅	€.2.682,00 +
fabbricati residenziali (u.i. "B", "C"): mq (88,90+97,30) x €.35,00/mq ≅	€.6.517,00 +
fabbricato produttivo – agricolo (corpo fabb. 1 u.i. "D"): mq 561,80 x €.24,00/mq ≅	€.13.483,00 +
fabbricato produttivo – agricolo (corpo fabb. 2 u.i. "D"): mq 71,90 x €.18,00/mq ≅	€.1.294,00 +
<u>fabbricato produttivo – agricolo (corpo fabb. 3 u.i. "D"): mq 124,60 x €.21,00/mq ≅</u>	<u>€.2.617,00 =</u>
Più probabile canone annuo di mercato complessivo	€.47.829,00...

Ovvero, in c.t.: €.48.000,00 (euroquarantottomilavirgolazerocentesimi), riferito al 1° semestre 2013, inferiore a quello attualmente in essere tra le parti di circa il 30%.

5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

5.1.1 Immobili ai fogli di mappa 248 e 265 di Orvieto.

Dalle risultanze del fascicolo ipo catastale depositato in Cancelleria i proprietari dei beni pignorati ricompresi ai fogli di mappa 248 e 265 di Orvieto, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 01/02/1993 al 01/02/2013, risultano essere:

1) Torre Massea S.r.l., con sede in Orvieto, C.F. 01262630559, per averli acquistati con atto di compravendita repertorio n°60171, del 10/05/2002, a rogito del Notaio Tertulliano Magnanini di Acquapendente, trascritto a Terni alla formalità 4154 del 07/06/2002, e con atto di compravendita, repertorio n°61859 del 12/11/2002, a rogito del medesimo Notaio, trascritto a Terni all'articolo 8357 del 05/12/2002,

2) Petrangeli Franco Decio, nato a Bagnoregio (VT) il 18/10/1932.

5.1.2 Immobili al foglio di mappa 267 di Orvieto.

Dalle risultanze del fascicolo ipo catastale depositato in Cancelleria i proprietari dei beni pignorati ricompresi al foglio di mappa 267 di Orvieto, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 01/02/1993 al 01/02/2013, risultano essere:

1) Torre Massea S.r.l., con sede in Orvieto, C.F. 01262630559, per averli acquistati con atto di compravendita repertorio n°60171, del 10/05/2002, a rogito del Notaio Tertulliano Magnanini di Acquapendente, trascritto a Terni alla formalità 4154 del 07/06/2002, e con atto di compravendita, repertorio n°61859 del 12/11/2002, a rogito del medesimo Notaio, trascritto a Terni all'articolo 8357 del 05/12/2002,

2) Todini Littorio, nato a Castiglione in Teverina (VT) il 19/11/1927, per ½,

Neri Elsa, nata a Montieri (GR) il 13/09/1927, per ½, per averli acquistati con atto di compravendita repertorio n°1935 del 22/12/1973, a rogito del Notaio Togandi di Bagnoregio.

6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Sulla base delle certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, ed a firma del Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia, alla quale si rimanda per gli eventuali dettagli qui non trascritti, gli immobili pignorati risultano essere gravati dalle formalità di seguito elencate.

6.1 Vincoli a carico dell'acquirente.

1) Vincolo F.E.O.G.A. trascritto a Terni alla formalità n°1832 del 31/03/1982, a favore dell'Ente Autonomo per la Bonifica e l'Irrigazione e la Valorizzazione Fondiaria nelle Province di Arezzo, Perugia, Siena e Terni, a carico della particella 53 del foglio 265 del Nuovo Catasto Terreni di Orvieto,

2) Servitù passiva di attingimento d'acqua dal pozzo insistente sul terreno censito al N.C.T. di Orvieto al foglio 265 con il mappale 46, trascritto a Terni alla formalità n°7718 del 22/12/1989,

3) Obbligo edilizio a favore del Comune di Orvieto, trascritto a Terni all'articolo n°7251 del 27/09/2003, per la costruzione di una tettoia sulle particelle 11, 79 e 103 di foglio 265 di Orvieto, gravante sui terreni censiti al N.C.T. dello stesso Comune al foglio 248 con i numeri 37 e 61,

al foglio 265 con i mappali 79, 80, 101, 103, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 24, 31, 34, 35, 36, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68,

ed al foglio 267 con le particelle 12, 13, 14, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38 e 36,

4) Obbligo edilizio a favore del Comune di Orvieto, trascritto a Terni alla formalità n°5856 del 30/07/2004, per la costruzione di una tettoia sulle particelle 11, 79 e 103 di foglio 265 di Orvieto, gravante sui terreni censiti al N.C.T. dello stesso Comune al foglio 248 con i numeri 37 e 61,

al foglio 265 con i mappali 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 24, 31, 34, 35, 36, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 79, 80, 101, 103,

ed al foglio 267 con le particelle 12, 13, 14, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38 e 36,

5) Vincolo di indivisibilità, trascritto all'articolo n°1972 del 02/03/2012, a favore del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali, gravante sugli immobili censiti: al N.C.T. di Orvieto al foglio 267 con i numeri 31, 32, 33, 125, 12, 13, 14, 28, 36, 37 e 38,

al Catasto Fabbricati di Orvieto al foglio 267 con i mappali 126/2, 126/3 e 126/1,

al N.C.T. di Orvieto al foglio 248 con le particelle 37 e 61,

al foglio 265 con i numeri 12, 31, 79, 107, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 24, 34, 35, 36, 44, 45, 46, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 80, 101, 71, 8, 29, 30, 49, 54, 55,

ed al Catasto Fabbricati di Orvieto al foglio 265 con le particelle 108/2, 108/3, 108/4 e 108/1.

Annotazione: i vincoli elencati ai numeri 3 e 4 erano connessi alla Concessione Edilizia ottenuta dalla dante causa dell'odierno debitore per la costruzione di opere provvisorie, connesse allo svolgimento della propria attività imprenditoriale, e sarebbero comunque decaduti una volta che fossero cessate le esigenze che le avevano giustificato. Poiché, però, tali manufatti non sono mai stati costruiti, ed il titolo abilitativo a suo tempo rilasciato è decaduto da tempo, entrambi i vincoli, per quanto ancora formalmente trascritti, sono privi di qualsiasi efficacia. L'eventuale aggiudicatario potrà, nel caso, provvedere alla loro cancellazione, previa liberatoria da parte del Comune di Orvieto, ad un costo al momento non meglio quantificabile, ma stimabile, sommariamente, in una somma non inferiore ad €.500,00, oltre al compenso del Professionista incaricato.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

1) Ipoteca volontaria iscritta alla formalità n°264 del 05/02/2003, per l'importo complessivo di €.4.800.000,00, a favore della Banca nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma e domicilio eletto presso la propria sede in Roma, Via Vittorio Veneto, 119, a seguito di atto di mutuo contratto in data 29/01/2003, repertorio n°44187 del Notaio Marco Porceddu Cilione di Verona, gravante sugli immobili in Orvieto distinti al Nuovo Catasto Terreni al foglio 248 con le particelle 37 e 61, al foglio 265 con i mappali 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 24, 31, 34, 35, 36, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 79, 80, 101 e 103, ed al foglio 267 con le particelle 13, 14, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38,

2) Ipoteca volontaria iscritta alla formalità n°945 del 20/08/2012, per l'importo di €.1.617.170,77, a favore della società Torre Masea S.r.l. con sede in San Martino Buon Albergo, a seguito di atto notarile del 14/08/2012, repertorio 37390/16640 del Notaio Cesira De Michele di Sulmona, gravante sugli immobili in Orvieto distinti al Nuovo Catasto Terreni al foglio 267 con i mappali 31, 32, 33, 125, 12, 13, 14, 28, 36, 37, e 38,

al Catasto Fabbricati al foglio 267 con i numeri 126/2, 126/3 e 126/1, al Nuovo Catasto Terreni al foglio 248 con le particelle 37 e 61, al foglio 265 con i mappali 12, 13, 79, 107, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 24, 34, 35, 36, 44, 45, 46, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 80, 101, 71, 8, 29, 30, 49, 54 e 55, ed al Catasto Fabbricati al foglio 265 con i numeri 108/2, 108/3, 108/4 e 108/1,

2) Ipoteca giudiziale iscritta alla formalità n°1219 del 06/11/2012, per l'importo complessivo di €.305.000,00, a favore di Unicredit S.p.A., con sede in Roma e domicilio eletto in Perugia, Piazza Italia, 9, presso lo studio legale dell'Avv. Cutini, a seguito di atto giudiziario repertorio n°2527, emesso dal Tribunale Ordinario di Perugia in data 10/10/2012, gravante sui beni in Orvieto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 267 con i mappali 126/2 e 126/3,

ed al foglio 265 con le particelle 108/2, 108/3, 108/5 e 108/6,

ed al Nuovo Catasto Terreni al foglio 248 con i numeri 37 e 61,

al foglio 265 con i mappali 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 24, 29, 30, 34, 35, 36, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 79, 80 e 101,

al foglio 267 con le particelle 12, 13, 14, 28, 31, 32, 33, 36, 37, 38 e 125,

ed al foglio 265 con i mappali 109 e 110,

3) Ipoteca giudiziale iscritta alla formalità n°1249 del 14/11/2012, per l'importo complessivo di €.63.000,00, a favore di Frontenac S.p.A., con sede in Martinsicuro e domicilio eletto in Terni, Via Barbarasa, 23, presso lo studio legale dell'Avv. Napoletti, a seguito di atto giudiziario repertorio n°374, emesso dal Tribunale Ordinario di Orvieto in data 12/11/2012, gravante sui beni in Orvieto distinti al Catasto Fabbricati al foglio ~~267~~ con i mappali 126/2 e 126/3,

ed al foglio 265 con le particelle 108/2, 108/3, 108/1, 108/6 e 108/4,

ed al Nuovo Catasto Terreni al foglio 248 con le particelle 37 e 61,

al foglio 265 con i numeri 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 24, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 79, 80 e 101,

al foglio 267 con le particelle 12, 13, 14, 28, 31, 32, 33, 36, 37, 38 e 125,

ed al foglio 265 con i mappali 109 e 110,

- 4) Ipoteca giudiziale iscritta alla formalità n°1336 del 03/12/2012, per l'importo complessivo di €.320.000,00, a favore di Azienda Agricola Eufamma S.r.l., con sede in Orvieto e domicilio eletto in Terni, Viale Aleardi, 10, presso lo studio legale dell'Avv. Gian Franco Puppola, a seguito di atto giudiziario repertorio n°258, emesso dal Tribunale Ordinario di Orvieto in data 26/11/2012, gravante sui beni in Orvieto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 267 con i numeri 126/1, 126/2 e 126/3, al foglio 265 con i mappali 108/1, 108/2, 108/3, 108/4, 108/5 e 108/6, ed al Nuovo Catasto Terreni al foglio 248 con le particelle 37 e 61, al foglio 265 con i numeri 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 24, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 79, 80 e 101, al foglio 267 con i mappali 12, 13, 14, 28, 31, 32, 33, 36, 37, 38 e 125, ed al foglio 265 con i numeri 107, 109 e 110,
- 5) Ipoteca giudiziale iscritta alla formalità n°1436 del 24/12/2012, per l'importo complessivo di €.43.000,00, a favore di Frontenac S.p.A., con sede in Martinsicuro e domicilio eletto in Terni, Via Barbarasa, 23, presso lo studio legale dell'Avv. Napoletti, a seguito di atto giudiziario repertorio n°430, emesso dal Tribunale Ordinario di Orvieto in data 17/12/2012, gravante sui beni in Orvieto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 267 con i numeri 126/2 e 126/3, al foglio 265 con le particelle 108/2, 108/3, 108/5, 108/6 e 108/4, ed al Nuovo Catasto Terreni al foglio 248 con le particelle 37 e 61, al foglio 265 con i mappali 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 24, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 79, 80 e 101, al foglio 267 con le particelle 12, 13, 14, 28, 31, 32, 33, 36, 37, 38 e 125, al foglio 265 con i numeri 107, 109 e 110,
- 6) Pignoramento immobiliare trascritto alla formalità n°2137 del 22/03/2013, a favore della società Manganelli S.p.A., con sede in Perugia, e domiciliata a Perugia in Corso Vannucci, 47, presso lo studio legale dell'Avv. Nicolò Bertotto, a seguito di atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Orvieto repertorio n°100 del 22/02/2013, gravante sugli immobili in Orvieto distinti al Catasto Fabbricati al foglio 267 con i mappali 126/1, 126/2 e 126/3, al foglio 265 con i numeri 108/1, 108/2, 108/3, 108/5 e 108/6, ed al Nuovo catasto terreni al foglio 248 con le particelle 37 e 61, al foglio 265 con i mappali 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 24, 29, 30, 34, 35, 36, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 79, 80 e 101, al foglio 267 con le particelle 12, 13, 14, 28, 31, 32, 33, 36, 37, 38 e 125, ed al foglio 265 con i mappali 107, 109 e 110.

6.3 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del 16 c.m. (cfr allegato 1.2), non risulta che, successivamente alla data del 1 maggio 2013, antecedente di 30 giorni alla data della certificazione notarile in atti, i beni pignorati siano stati interessati da ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

7. Verifica della regolarità urbanistica dei fabbricati ricompresi nel lotto, destinazione urbanistica dei terreni.

7.1 Conformità urbanistica dei fabbricati ricompresi nel lotto.

7.1.1 Conformità urbanistica dei fabbricati al foglio 265 di Orvieto.

Dei fabbricati attualmente distinti con il mappale 108, l'edificio "1" (cfr paragrafo 4.2.1) è stato edificato ed ampliato in epoca antecedente al 1 settembre 1967 e, successivamente, è stato oggetto di interventi edilizi autorizzati con Denuncia di Inizio Attività n°0361 del 20/05/2003 per "*modifiche alle tramezzature interne*", per la quale, almeno agli atti delle pratiche riscontrate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto, non risulta che sia mai stata comunicata la fine dei lavori, né che sia mai stato depositato il collaudo delle opere, come prevede la Legge Regionale n°1/2004, ed altri autorizzati con Concessione Edilizia n°334 del 02/10/2003, per "*lavori di adeguamento dei fabbricati per la lavorazione delle uve e dei vini, e realizzazione grotte*", limitati, per il fabbricato in esame, a modifiche prospettiche alla scala esterna di accesso all'unità immobiliare "B", per la quale è stata inoltrata rituale comunicazione di inizio dei lavori, ma che non risultano essere mai stati chiusi. A quest'ultimo titolo ha fatto seguito la richiesta registrata alla pratica edilizia n°0158/2004, del 27/03/2004, per variante, sostanzialmente

non attinente l'edificio in esame, mai perfezionata, poiché la proprietà non ha mai trasmesso la documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio Urbanistica con nota prot. n°13305 del 19/04/2004.

Le opere effettivamente eseguite risultano essere sostanzialmente conformi a quanto autorizzato con i titoli sopra elencati, fatta eccezione per l'attuale cucina dell'Unità immobiliare "A" (indicata nella planimetria catastale come centrale termica), la quale, secondo le previsioni progettuali, avrebbe dovuto essere demolita. La circostanza costituisce comunque una difformità sanabile in applicazione dell'articolo 17 della Legge Regionale 03/11/2004, n°21 (accertamento di conformità), poiché era conforme alle norme ed allo strumento urbanistico vigenti all'epoca dell'abuso, essendo autorizzabile con lo strumento della D.I.A., nonché a quelle attuali, dal momento che, dal mese di settembre 2011, tale tipologia di interventi è stata declassificata dalla L.R. n°1/2004 ad attività di edilizia libera e, come tale è stata resa possibile anche senza alcuna comunicazione al Comune.

Le opere summenzionate, non rientrando nella fattispecie della ristrutturazione edilizia, non necessitavano della richiesta del certificato di agibilità, che avrebbe dovuto essere sostituito da una certificazione rilasciata dal Direttore dei Lavori, comunque non riscontrata agli atti dell'Ufficio Urbanistica.

Il fabbricato "2" (cfr paragrafo 4.2.1), è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967, per la parte in muratura, e successivamente modificato, in assenza di titolo, con l'aggiunta della tettoia, realizzata sicuramente in data successiva al 17 agosto 1988, poiché da una delle foto allegate alla C.E. n°283/1988 che ritrae il manufatto, e riportanti tale data, la tettoia non compare.

Posto che, sulla base della legislazione urbanistica vigente all'epoca dell'abuso, la consistenza della tettoia avrebbe dovuto essere computata in "volume", per quanto appresso argomentato circa la conformità edilizia del fabbricato indicato con il numero "3" al paragrafo 4.2.1, questa non può essere sanata ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n°21/2004 (accertamento di conformità), ma potrebbe rientrare tra le opere per le quali, in virtù di quanto disposto dall'articolo 46 del D.P.R. 06/06/2001, n°380, la cui efficacia non è stata sospesa nel territorio regionale, possono essere riaperti i termini del condono edilizio, ai sensi dell'articolo 20, comma 1, lettera a), punto 3), della L.R. n°21/2004.

Poiché, però, il costo complessivo della sanatoria, per l'oblazione maggiorata (€110,00/mq), l'anticipo degli oneri concessori (€55,00/mq), le spese tecniche e la sostituzione della copertura, la cui rimozione è comunque dovuta, perché contenente amianto, sarebbe senz'altro superiore al suo valore di mercato, *se ne consiglia la demolizione*.

Il costo della rimozione della copertura in amianto del corpo in muratura, e per la sua sostituzione con altra in pannelli sandwich, dello smantellamento dei pannelli in eternit della tettoia e della demolizione di quest'ultima, può essere sommariamente quantificato come segue, con riferimento al prezzario "Ristrutturazioni", edizione 2013 di "Legislazione Tecnica", per la bonifica dell'amianto, ed al prezzario regionale vigente per le altre opere.

1) rimozione copertura in lastre contenenti amianto: mq 170,00 x €14,14/mq ≅	€2.400,00 +
2) nuova copertura manufatto regolare: mq 81,00 x €40,60/mq ≅	€3.290,00 +
3) demolizione struttura tettoia non conforme, in economia ≅	€550,00 +
4) trasporto in discarica materiali edili di risulta dalla demolizione, a corpo ≅	€100,00 +
5) opere provvisionali ≅	€900,00 +
6) imprevisti	€500,00 +
7) oneri fiscali (i.v.a. al 22%) sulle voci da 1 a 5: €7.240,00 x 0,22 ≅	€1.600,00 +
<u>8) spese tecniche pratica edilizia per sostituzione copertura (comprensive di oneri fiscali e previd.)</u>	<u>€650,00 =</u>
Costo complessivo, sommario, della bonifica e della demolizione	€9.990,00...

Ovvero, in c.t. **€10.000,00** (eurodiecimilavirgolazerocentesimi).

Intervento analogo, di sostituzione della copertura, deve essere effettuato nell'appendice nord del corpo di fabbrica "3" della unità immobiliare "D", ad un costo presunto, sommario, complessivo, valutato come appresso, tenuto conto che le spese tecniche della pratica edilizia possono ritenersi comprese in quelle già computate alla voce 7 sopra elencata.

1) rimozione copertura in lastre contenenti amianto, mq 40,00 circa, a corpo ≅	€1.313,00 +
2) nuova copertura manufatto regolare: mq 40,00 x €40,60/mq ≅	€1.630,00 +
3) opere provvisionali, a corpo ≅	€257,00 +
<u>4) oneri fiscali (i.v.a. al 22%) sulle voci da 1 a 3: €3.200,00 x 0,22 ≅</u>	<u>€704,00 =</u>
Costo complessivo, sommario, della bonifica	€3.904,00...

Ovvero, in c.t. € 4.000,00 (euroquattromilavirgolazerocentesimi).

Quanto invece al magazzino – deposito indicato con il numero “1”, questi è stato edificato sulla base della Concessione Edilizia n°283/1988, i cui lavori sono iniziati il 17/04/1989, ed alla quale hanno fatto seguito una prima variante, autorizzata C.E. n°414 del 15/07/1989, e la richiesta di una seconda variante, registrata alla pratica edilizia n°73 del 29/01/1991, mai perfezionata perché la proprietà non ha inoltrato la documentazione di calcolo dei volumi richiesta dall'Ufficio Urbanistica.

Le opere realizzate, di fatto, sono sostanzialmente conformi alla rappresentazione grafica resa nell'ultima pratica edilizia, pur non essendo mai state formalmente assentite.

In particolare, rispetto alla l^variante, che prevedeva il totale interrimento su tre lati dei volumi edificati, l'attuale conformazione del fabbricato fa sì che l'appendice dei servizi, sul lato nord dell'edificio, abbia due lati fuori terra, e non uno soltanto. Altra modifica, ma in diminuzione, rispetto all'ultima C.E. rilasciata, è costituita dalla diversa sezione trasversale del corpo principale: mentre nella variante approvata l'altezza minima interna avrebbe dovuto essere di 4,50 metri, e quella massima di 8,00 metri (3,00+0,20+4,80), con un valore medio di 6,25 metri, l'opera realizzata ha un'altezza minima interna di 4,60 metri, e quella massima di circa 7,00÷7,10 metri, per un valore medio di circa 5,85 metri.

Secondo quanto riferito dal personale dell'Ufficio Urbanistica, le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico all'epoca vigente prevedevano, per la costruzione di nuovi annessi agricoli, una densità massima di 0,01 mc/mq (1/100), per i primi tre ettari di superficie asservita, e di 0,005 mc/mq (1/200) per i terreni eccedenti tale limite.

Posto che dalla relazione tecnica allegata alla C.E. n°283/1988 risulta che, al momento del rilascio del titolo, la proprietà del richiedente comprendesse vigneti per un'estensione di circa 32.000,00, dal che la volumetria massima realizzabile degli annessi agricoli avrebbe potuto essere di almeno 1.750,00 metri cubi (dati da mq 30.000,00 x 0,01 mc/mq + mq 290.000 x 0,005 mc/mq), preso atto che la superficie utile coperta di ogni piano della costruzione realizzata è pari a circa 300,20 metri quadrati, che l'altezza di calcolo del piano terra è 3,32 metri, e quella media ponderale del primo piano è di 2,48 metri, e che quindi il volume urbanistico dell'intera costruzione è pari a circa 1.741,20 metri cubi [mq 300,20 x (3,32+2,48) ≅ mc 1.741,20 < mc 1.750,00], l'opera risulterebbe conforme alle norme urbanistiche vigenti all'epoca dell'abuso.

Quanto invece alla consistenza attuale, questa, computata in accordo con quanto disposto dall'articolo 17 del Regolamento Regionale 03/11/2008, n°9, considerato che il rapporto tra la superficie delle pareti emergenti dal suolo e quelle interamente interrate del piano terra è di 0,45, e quello tra le omologhe superfici del primo piano è di 0,26, misura circa 213,15 metri quadrati (ottenuta da: mq 300,20 x (0,45 + 0,26) ≅ 213,15 mq).

Alla luce, invece, della vigente norma urbanistica, costituita dalla L.R. n°11/2005, che computa le nuove opere in superficie, ed ammette la realizzazione di edifici accessori con una densità edilizia massima di 40,00 mq/ha, a condizione che il richiedente abbia il titolo di imprenditore agricolo, o di coltivatore diretto, e considerata anche soltanto l'estensione dei vigneti attuali, risultante agli atti dello schedario viticolo regionale con una superficie di circa 27.000,00 ettari (arrotondata per difetto), la superficie massima consentita per nuovi edifici accessori è non minore di 1.080,00 metri quadrati (ottenuti da ha 27.000,00 x 40 mq/ha), dal che ne deriva che l'opera è conforme alle norme urbanistiche attuali.

L'opera potrebbe pertanto essere regolarizzata in applicazione del già citato articolo 17 della L.R. n°21/2004, a condizione che la sanatoria sia richiesta, tanto prima, quanto successivamente alla vendita, da un soggetto in possesso del titolo di imprenditore agricolo o di coltivatore diretto. Diversamente, la procedura non sarebbe ammissibile.

A garanzia della effettiva vendibilità, non potendo vincolare la partecipazione alla gara al possesso di specifici e restrittivi requisiti giuridici, la sanatoria con le suddette modalità dovrebbe essere ottenuta quindi prima dell'indizione della vendita, ossia dovrebbe essere richiesta dall'affittuario.

Il costo della procedura, esclusi gli oneri concessori, i diritti di segreteria, i bolli, e gli altri eventuali rimborsi da corrispondere al Comune di Orvieto saranno determinati dall'Ufficio Urbanistica soltanto a seguito dell'istruttoria dell'istanza, può essere indicato nella somma presunta, come appresso sommariamente determinata.

1) costituzione vincolo di destinazione d'uso ventennale € 1.500,00 +
2) spese tecniche (comprensive di oneri fiscali e previdenziali, ma escluse le relazioni specialistiche) € 2.000,00 =
Costo, presunto, non altrimenti dettagliabile dell'accertamento di conformità € 3.500,00...

€ 3.500,00 (euro tremilacinquescentovirgolazero centesimi).

Annotazione: la sanabilità ex articolo 17 della L.R. n°21/2004 muove dalla condizione essenziale della doppia conformità delle opere non autorizzate, ovvero, nel caso di specie, dal possesso, all'epoca dell'abuso, di una superficie di terreni agricoli, non boschivi, tale da determinare una potenzialità edificatoria di circa 1.750,00 metri cubi. Non è nota la ragione per la quale il richiedente della Concessione Edilizia, dopo aver fatto predisporre la variante, non abbia mai inoltrato il computo dei volumi richiesto dall'Ufficio Urbanistica, ma se ciò fosse imputabile alla indisponibilità di terreno sufficiente a giustificare l'ampliamento, sarebbe impossibile procedere con la sanatoria. Tale circostanza può essere verificata, attraverso articolate ricerche storiche, soltanto con la ricostruzione della proprietà al 1988÷1991, operazione che, allo stato, non essendo certa la disponibilità dell'affittuario alla richiesta della regolarizzazione, appare inutile ed esorbitante, anche sotto il profilo del costo della procedura.

Valutati in altro modo i diversi parametri edilizi ed urbanistici sopra elencati, e sentito nuovamente al riguardo l'Ufficio Urbanistica, la regolarizzazione della costruzione può essere ottenuta anche per altra via, che non necessiti dell'assenso dell'affittuario.

L'articolo 46 del D.P.R. n°380/2001 (Testo Unico per l'edilizia), la cui efficacia non è stata sospesa nel territorio regionale in virtù dell'entrata in vigore di altra norma concorrente, dispone, nel caso di vendite per "...procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali...", che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria...".

Sono quindi possibili due ipotesi:

- a) la proprietà, all'epoca dell'abuso, disponeva della potenzialità edificatoria atta a giustificare l'intervento, che rientra quindi nella "tipologia 2",
- b) la proprietà, all'epoca dell'abuso, non disponeva della potenzialità edificatoria atta a giustificare l'intervento, che è ricompreso, invece, nella "tipologia 1".

7.1.1.1 Sanatoria dell'abuso dell'u.i. "D" se rientrante nella tipologia 2 ex lege 326/2003.

L'articolo 20 della Legge Regionale 03/11/2004, n°21 (Interventi ammessi a sanatoria), al comma 1, lettera b) dispone che sono ammesse alla sanatoria "...le opere riconducibili alla Tipologia n. 2 (Opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data del 2 ottobre 2003)...entro i limiti volumetrici previsti al comma 25 dell'articolo 32..." della Legge 326/2003 [ampliamento del manufatto non superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria (assentita) o, in alternativa, un ampliamento non superiore a 750 metri cubi].

Nel caso di specie, posto che la superficie utile coperta complessiva ed il volume assentiti sono pari, rispettivamente, a 120,65 metri quadrati e 1.694,40 metri cubi (computati come disposto dalle norme e dai regolamenti urbanistici attualmente vigenti, più restrittivi che in passato), e che la superficie utile coperta complessiva ed il volume attuali misurano 213,15 metri quadrati e 1.741,20 metri cubi, l'abuso ha comportato un incremento della s.u.c. di 92,50 metri quadrati [mq (213,15-120,65)], ed un aumento del volume di 46,80 metri cubi [mc (1.741,20-1.694,40)], pari al 3% circa di quello autorizzato.

L'intervento possiede quindi i requisiti per essere ammesso alla sanatoria, il cui costo può essere schematizzato come segue, premesso che il saldo degli oneri concessori, i diritti di segreteria, i bolli, e gli altri eventuali rimborsi da corrispondere al Comune di Orvieto possono essere determinati, dall'Ufficio Urbanistica, soltanto a seguito della presentazione dell'istanza, e che, quindi, l'ammontare complessivo indicata deve intendersi sommario, e l'elenco come non esaustivo.

Deve ritenersi approssimativo anche l'importo previsto per le spese tecniche, non essendo possibile al momento definire compiutamente gli elaborati che l'Ufficio potrà richiedere per la verifica di puntuali aspetti geologici, strutturali o igienico – sanitari.

- 1) costituzione vincolo di destinazione d'uso ventennale€ 1.500,00 +
- 2) oblazione ex Legge n°326/2003: mc 46,80 x € 100,00/mq =€ 4.680,00 +
- 3) maggiorazione oblazione (L.R. n°21/2004): 10% = € 468,00 +
- 4) anticipazione oneri concessori: mq 92,50 x € 55,00/mq =€ 5.087,50 +
- 5) spese tecniche (comprenditive di oneri fiscali e previdenziali)€ 2.000,00 =

Costo complessivo, sommario, non altrimenti dettagliabile della sanatoria..... €.13.735,50...
Ovvero, in c.t. **€.14.000,00** (euroquattordicimilavirgolazerocentesimi).

7.1.1.2 Sanatoria dell'abuso dell'u.i. "D" se rientrante nella tipologia 1 ex lege 326/2003.

Il comma 1 dell'articolo 20 già citato ammette alla sanatoria le opere "...realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data del 2 ottobre 2003...(.)...relativamente ad ampliamenti di edifici esistenti...", purché, se eseguite in zona agricola, e nelle unità immobiliari adibite ad attività produttive, con superficie non superiore a 100,00 metri quadrati. E poiché la maggiore superficie realizzata in difformità dal titolo, ed eventualmente dalle norme, pari a 92,50 metri quadrati, è inferiore al limite consentito, anche in questo caso l'intervento possiede i requisiti per essere ammesso al condono, anche se ad un costo maggiore del precedente, il cui ammontare può essere determinato, in via sommatoria, e non esaustiva, come segue.

1) costituzione vincolo di destinazione d'uso ventennale	€.1.500,00 +
2) oblazione ex Legge n°326/2003: mc 46,80 x €.150,00/mq =	€.7.020,00 +
3) maggiorazione oblazione (L.R. n°21/2004): 10% =	€.702,00 +
4) anticipazione oneri concessori: mq 92,50 x €.55,00/mq =	€.5.087,50 +
5) spese tecniche (comprensive di oneri fiscali e previdenziali)	€.2.000,00 =
Costo complessivo, sommario, non altrimenti dettagliabile della sanatoria	€.16.309,50...

Ovvero, in c.t. **€.16.500,00** (eurosedicimilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Da quanto sopra esposto emerge chiaramente che la sanatoria della tettoia antistante il corpo di fabbrica "2" dell'unità immobiliare "D" non sarebbe possibile con il ricorso all'accertamento di conformità, perché, sanato con la medesima procedura l'abuso del corpo "1", la cui volumetria è di poco inferiore al limite ammesso dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente al 1989, non vi sarebbe volume residuo sufficiente per autorizzare anche la tettoia.

Sarebbe percorribile, quindi, soltanto la riapertura del condono edilizio che, come già anticipato, comporterebbe un costo superiore al valore del manufatto, peraltro in pessimo stato conservativo, che pertanto non viene presa in considerazione.

7.1.2 Conformità urbanistica dei fabbricati al foglio 267 di Orvieto.

Il rudere della torre medievale individuata con la particella 32 è elencato tra i beni d'interesse storico, architettonico e culturale del Piano Regolatore Generale – parte Strutturale del Comune di Orvieto, con la scheda "38 S" dei beni storici.

Pur non essendo fisicamente accessibile, anche a causa della folta vegetazione spontanea che la invade, e che infesta anche parte del terreno circostante, è evidente come la sua struttura non abbia subito modifiche di alcun tipo da tempo immemorabile.

L'edificio residenziale, attualmente distinto con il subalterno 2 della particella 126, ed il cui impianto è antecedente al 1939, è stato interessato da lavori che ne hanno modificato la scala esterna di accesso al primo piano, ne hanno ampliato la superficie coperta, con la costruzione del bagno, e ne hanno modificato la distribuzione interna, con la demolizione del fondello tra le due camere da letto sul lato nord.

Le opere, rientranti tra quelle autorizzate con Licenza Edilizia n°14/711, del 21/02/1967, per "Sopraelevazione di fabbricato colonico in località Torre Masea fraz. S. Egidio", e che prevedeva il rifacimento dei solai con putrelle in acciaio e tavelloni in laterizio, la manutenzione della copertura, previa rimodulazione delle pendenze, la ricostruzione della scala esterna, la costruzione del bagno e l'ampliamento delle finestre esistenti, sono state eseguite diversamente da quanto autorizzato.

Dal raffronto tra le dimensioni esterne di progetto, rappresentate in scala nei grafici allegati alla Licenza Edilizia, e quelle reali del fabbricato, rilevate con l'accesso del 19 novembre scorso, è emerso che l'edificio esistente ha dimensioni inferiori a quelle effettive, tanto in pianta (cfr sovrapposizione riprodotta di seguito), quanto in alzato, con altezze che risultano inferiori a quelle assentite, e che, verosimilmente, avrebbero dovuto essere realizzate con la sopraelevazione, da un minimo di circa 0,80 metri (angolo nord – ovest), ad un massimo di circa 1,70 metri (angolo sud – ovest).



Posto che l'intervento è stato eseguito in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 765/1967, e che il comma 3-bis dell'articolo 32 della Legge Regionale 18/02/2004, n°1, stabilisce che "...non costituiscono difformità rispetto al titolo abilitativo il mancato completamento degli interventi o la realizzazione di minori superfici o volumetrie o altezze o parziali riduzioni dell'area di sedime, purché, sulla base della valutazione del dirigente...(...)...gli interventi non comportino difformità dalle prescrizioni del titolo abilitativo medesimo...", considerato la predetta Licenza Edilizia non riporta alcuna prescrizione, si ritiene che le opere eseguite in variante, seppur non autorizzata, non costituiscano difformità edilizia o urbanistica

Il forno panicolo, esterno, non presente nella cartografia d'impianto, né visibile sulle foto storiche del biennio 1954-55 pubblicate sul sito web-gis della Regione dell'Umbria, potrebbe essere stato costruito in concomitanza con i lavori autorizzati con la L.E. del 1967, dal momento che, almeno per quanto visibile dall'esterno, il forno a suo tempo rappresentato nella pianta di progetto del piano terra dell'edificio residenziale sembra sia stato chiuso, ed il suo volume adibito a magazzino o cantina.

È ragionevole quindi presupporre che sia stato rimosso dalla sua posizione originaria per essere ricostruito in quella attuale. E qualora così fosse avvenuto, in virtù dell'epoca di realizzazione la circostanza non costituirebbe abuso edilizio.

Si consideri, in ogni caso, che poiché il forno ha una superficie coperta non superiore a 20,00 metri quadrati, ed un'altezza in gronda inferiore a 2,40 metri, per effetto di quanto disposto dall'articolo 21, comma 2, lettera c), punto 1), del Regolamento Regionale n°9 del 03/11/2008, è considerato opera pertinenziale e, come tale, non soggetto alla verifica della potenzialità edificatoria. Pertanto, laddove fosse impossibile dimostrarne la liceità, sarebbe consentito demolirlo e ricostruirlo, peraltro con dimensioni maggiori, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche vigenti.

La L.E. n°14/711 del 1967 autorizzava anche la costruzione dell'accessorio agricolo attualmente censito con il subalterno 3 della particella 126, assentito con le dimensioni complessive in pianta di 36,30x5,70 metri, e suddiviso in due corpi di differente altezza, aventi le dimensioni planimetriche di 9,00x5,70 metri, il primo (individuato nella porcilaia), e di 27,30x5,70 metri, il secondo (la stalla). L'altezza in gronda sul fronte anteriore, avrebbe dovuto essere di circa 2,20 metri (grafica) per il primo corpo, e di 3,00 metri (dichiarata) per il secondo.

La costruzione realizzata ha invece dimensioni effettive, complessive, in pianta di circa 30,93x5,63 metri, suddivise in due corpi aventi le dimensioni planimetriche di 8,98x5,63 metri per il primo (la porcilaia), e di 21,95x5,63 metri circa per il secondo (la ex stalla), con un'altezza di 2,10 metri per il primo, e di 3,00 metri circa (in media) per il secondo.

Sul lato sud dell'accessorio è stata eretta una tettoia, non autorizzata, della lunghezza di 7,55 metri, e della larghezza di 5,63 metri circa, nel punto più largo, per una superficie coperta di circa 42,50 metri quadrati, con un'altezza minima di 2,70 metri, ed una massima di circa 3,80 metri.

L'accessorio agricolo, pur essendo stato costruito in variante non autorizzata rispetto al titolo abilitativo, ma con dimensioni, superficie e volumetria inferiori a quelle assentite, *non* è difforme dalla Licenza Edilizia, posto che, anche in questo caso, vale anche quanto già argomentato in relazione all'epoca di realizzazione, anteriore al 1 settembre 1967.

Quanto invece alla tettoia non autorizzata, anche in ipotesi di ricorso all'istituto dell'accertamento di conformità, ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n°21/2004, ammissibile soltanto a condizione che sia richiesta da un soggetto in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla L.R. 11/2005, o alla riapertura dei termini del condono edilizio, poiché il loro costo sarebbe senz'altro superiore al valore di mercato del manufatto, si ritiene sia consigliabile, se non inevitabile, provvedere al suo abbattimento.

Il costo della demolizione delle opere edili può essere determinato, valutandolo in economia, in circa €.800,00 (di cui €.550,00 circa per la manodopera, €.100,00 per il trasporto dei materiali edili di risulta, ed €.150,00 circa per l'i.v.a., nell'aliquota del 22%), mentre quello per lo smaltimento dei pannelli contenenti amianto è stimabile, facendo ancora ricorso al prezzario "Ristrutturazioni" edito da Legislazione Tecnica, nella somma complessiva di circa €.2.000,00, suddivisa in:

1) rimozione e smaltimento lastre contenenti cemento amianto, a corpo:.....	€.1.313,00 +
2) opere provvisoriale, a corpo:	€.244,00 +
3) oneri fiscali (i.v.a. al 22%) sulle voci 1 e 2: €.(1.313,00 + 244,00) x 0,22 ≅	€.343,00 =
Costo complessivo, sommario, non altrimenti dettagliabile della sanatoria	€.1.900,00...

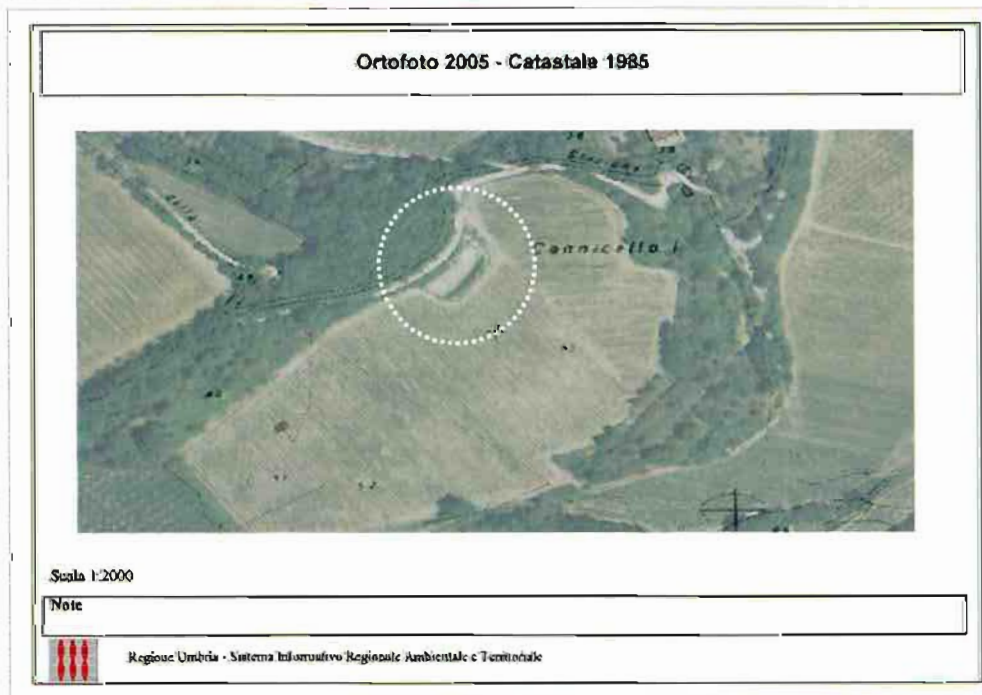
Ovvero, in c.t. **€.2.000,00** (eurodue milavirgolazero centesimi).

Ai sensi e per gli effetti del comma dell'articolo 35 della Legge 22/02/2005, n°11, l'accessorio agricolo attualmente individuato con il subalterno 3 della particella 126 del foglio 267, così come anche, eventualmente, quello già individuato come corpo di fabbrica "2" dell'unità immobiliare "D", possono essere localizzati, pur nell'ambito dell'azienda.

7.2 Altre opere autorizzate sui terreni pignorati.

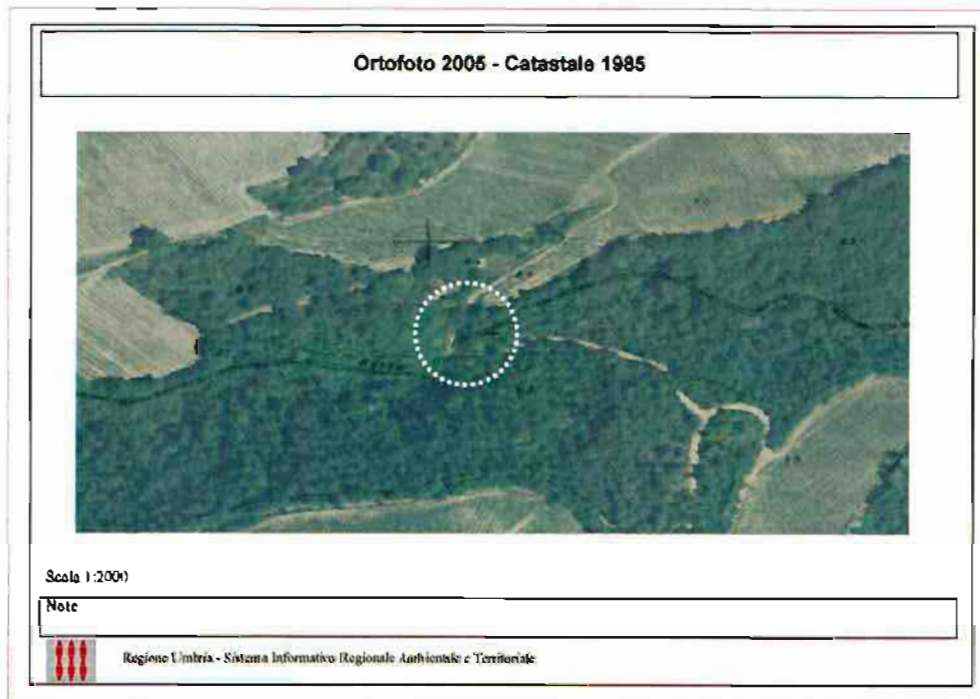
Con Permesso di Costruire n°109 del 27 aprile 2005, e n°126 del 12 maggio 2005, sono state autorizzate, rispettivamente, la realizzazione di un "laghetto per l'irrigazione di vigneti in Loc. Tordimonte", insistente sul mappale 53 del foglio 265 di Orvieto, e la costruzione di "un ponte leggero presso il fosso di Sant'Egidio", in prossimità delle particelle 61 e 63 dello stesso foglio di mappa.

Il primo è stato effettivamente realizzato (ma tombato tra i mesi di aprile ed ottobre 2014) lungo il confine nord - ovest della particella con la strada vicinale (cfr foto aerea seguente), ed i suoi lavori, iniziati il 20 maggio 2005, non sono mai stati formalmente conclusi.



Il secondo, per quanto il Committente abbia comunicato l'assunzione dei lavori da parte dell'Impresa appaltatrice, non è mai stato costruito (cfr foto aerea seguente), e l'accesso ai terreni al foglio

267, sottostanti il rudere della Torre Massea, avviene ancora per attraversamento a guado del fosso di Sant'Egidio.



7.3 Destinazione urbanistica dei terreni.

I terreni pignorati, ivi comprese le particelle occupate dai fabbricati, ricadono tutti nel territorio agricolo del Comune di Orvieto, tra le aree boscate, o nelle zone omogenee E1 ed E4, nelle quali l'attività edilizia ed urbanistica è disciplinata dalla Legge Regionale 22/02/2005, n°11, eventualmente subordinata ai limiti più restrittivi imposti da vincoli specifici (idrogeologico, paesaggistico, di tutela puntuale), laddove presenti.

Il dettaglio delle norme, dei vincoli e degli usi consentiti, condizionati, o non consentiti del suolo, è riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 30 aprile 2014, allegato al n°2, che qui si omette di trascrivere, ed al quale si rimanda.

Si rammenta che la validità del certificato di destinazione urbanistica è di *un anno* dal rilascio, salvo che nel frattempo non intervengano varianti allo strumento urbanistico che modifichino le norme vigenti.

8. Valutazione dei beni pignorati.

8.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella valutazione dei beni.

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere compravenduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni oggetto d'esecuzione, realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato* per la totalità dei beni, ad eccezione dei fabbricati inagibili al foglio 267, per i quali la stima sarà eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di trasformazione*, per differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenuto dal recupero, ed i costi necessari per l'esecuzione degli interventi.

Nel secondo caso la disciplina estimativa imporrebbe di tener conto del periodo di tempo necessario per lo svolgimento dell'investimento e, ricorrendo alla matematica finanziaria, di cumulare ad uno stesso periodo, coincidente con l'inizio della produttività del fabbricato ristrutturato/ricostruito, tutti i flussi di cassa del progetto, scontando poi la differenza al momento della stima. Poiché però ciò comporterebbe di disporre sia di un progetto architettonico, almeno a livello preliminare, che di un progetto finanziario, ovvero, in alternativa, di uno studio di fattibilità, la cui redazione è ovviamente esorbitante dalle finalità della valutazione, tanto le spese quanto il valore post intervento verranno considerati come corrisposti, o ottenuti, in uno stesso momento, coincidente con quello della stima, senza che ciò comporti errori apprezzabili.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nel territorio rurale del Comune di Orvieto. Ad esso verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non possa rientrare nella media ordinaria.

I valori unitari tipici, riferiti ad un arco temporale non superiore ai sei mesi antecedenti la stima, sono stati determinati:

a) per i fabbricati urbani, attraverso l'analisi delle richieste di vendita pubblicate da agenzie immobiliari locali, avendo accertato, con visure catastali storiche, l'assenza di compravendite successive al mese di luglio 2006 nell'ambito territoriale di riferimento,

b) per i compendi rurali attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, e del Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto doc, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), e l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

Quanto invece ai dati agronomici dei vigneti, questi sono stati interamente dedotti dalla nota prodotta dal servizio politiche agricole e produzioni vegetali della Regione dell'Umbria, a cui compete la gestione dello schedario viticolo.

Poiché l'attività richiesta dal quesito non attiene alla stima del valore di un'azienda, si ritiene appropriato l'utilizzo dei valori tipici per la stima dei fondi rustici.

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie:

a) quanto ai fabbricati, quella convenzionale vendibile determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici utili ottenute per via grafica dalle planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati, per quelle unità immobiliari che ne erano dotate, ovvero misurate con il rilievo metrico per le altre, con l'unica eccezione dei fabbricati accessori al foglio 267, per i quali, essendo inaccessibili, verrà impiegata la superficie lorda,

b) quanto ai terreni:

1) per i vigneti, quella nominale censita allo schedario viticolo della Regione dell'Umbria,

2) per le altre colture, residuali e marginali, ovvero per le aree boscate, quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

8.2 Annotazione relativa al contributo per l'impianto dei vigneti.

Per quanto riportato nella nota prodotta dall'Ufficio della Regione dell'Umbria preposto alla gestione dello schedario viticolo (cfr allegato 3), per l'impianto di alcuni appezzamenti i proprietari precedenti l'odierno debitore, tra i quali anche la dante causa, hanno beneficiato di finanziamenti comunitari ai sensi del Regolamento (CEE) n°1155/00, finanziamenti dai quali, peraltro, deriva un vincolo di destinazione d'uso decennale dei vigneti, decorrente dalla data di accertamento finale dei lavori, non nota allo scrivente, né riportata sul documento citato.

Estimativamente, quindi, l'impianto degli arboreti evidenziati nella nota è avvenuto in un regime "non ordinario", ed i contributi di cui hanno beneficiato costituirebbero delle detrazioni da sottrarre al valore di mercato. Operazione allo stato impossibile, poiché la nota della Regione non ne indica l'importo, non altrimenti determinabile.

8.3 Stima del più probabile valore di mercato dei fabbricati residenziali agibili.

Premesso quanto già esposto in merito alle caratteristiche del contesto territoriale in cui sono ricompresi i beni, dalle indagini svolte attraverso l'accesso alle banche dati pubbliche, è emerso che la zona in esame è caratterizzata da una sostanziale assenza di contrattazioni, almeno di quelle potenzialmente utili alla stima, ed in particolare delle compravendite successive al mese di luglio 2006, epoca dalla quale, come è noto, è obbligatorio indicare nel rogito l'effettivo prezzo corrisposto per l'acquisto, pur permanendo la possibilità di commisurare le imposte di registro al valore catastale.

Pur nella consapevolezza che sia il prezzo il fondamento della stima, si è quindi fatto ricorso alla cosiddetta "emeroteca", ovvero alla raccolta delle richieste di vendita di immobili simili, alla quale la scienza estimativa consente di ricorrere nella ipotesi di assenza di dati sui prezzi reali, come nel caso di specie.

Dalla consultazione delle richieste pubblicate da alcune agenzie immobiliari locali, sono state riscontrate 21 richieste utili al caso di specie, in cui le consistenze dichiarate sono, presumibilmente, quelle utili.

Nella tabella 7, per le diverse richieste, relative ad immobili isolati e composti da una a tre-quattro unità immobiliari, ubicate in posizioni dominanti e panoramiche in ambiti territoriali omogenei a quello di riferimento, posto che per "omogeneità" non necessariamente deve intendersi la vicinanza topografica, ma piuttosto l'analogia delle caratteristiche posizionali ed infrastrutturali delle zone di confronto, sono riportati, nell'ordine: lo stato conservativo descritto nelle richieste o, in mancanza, quello deducibile dalle foto pubblicate, la superficie commerciale, eventualmente ragguagliata, suddivisa nelle diverse funzioni, il prezzo complessivo richiesto, e quello unitario ottenuto dal rapporto del primo con la consistenza.

Tabella 7 - Prezzi richiesti in vendita per immobili residenziali simili a quelli in stima, e ricompresi in ambiti territoriali omogenei a quello di riferimento

Numero richiesta	Superficie utile residenziale dichiarata [mq]	Superficie non residenz. Dichiarata [mq]	coefficiente di ragguaglio	Incidenza superficie pertinenziale [mq]	Superficie utile convenzionale vendibile [mq]	Prezzo complessivo richiesto in vendita [€.]	Prezzo unitario richiesto in vendita [€/mq]	incidenza differenziale stimato domanda/offerta %	Più probabile valore unitario di mercato [€/mq]	Abitabile	Ristrutturato			
1	170,00	+	0,00	x 0,50	+	30,00	=	215,00	580.000,00	2.700,00	6,30	2.520,00		
2	250,00	+	30,00	x 0,25	+	45,00	=	325,00	460.000,00	1.420,00	6,30	1.330,00		
3	292,50	+	90,00	x 0,50	+	45,00	=	415,00	440.000,00	1.070,00	6,30	1.000,00		
4	550,00	+	0,00	x 0,50	+	90,00	=	695,00	800.000,00	1.160,00	6,30	1.080,00		
5	400,00	+	0,00	x 0,50	+	70,00	=	510,00	850.000,00	1.670,00	6,30	1.560,00		
6	214,00	+	90,00	x 0,50	+	35,00	=	315,00	550.000,00	1.750,00	6,30	1.630,00		
7	130,00	+	0,00	x 0,50	+	25,00	=	165,00	190.000,00	1.160,00	6,30	1.080,00		
8	350,00	+	0,00	x 0,50	+	60,00	=	445,00	490.000,00	1.110,00	6,30	1.040,00		
9	340,00	+	0,00	x 0,50	+	60,00	=	430,00	590.000,00	1.380,00	6,30	1.290,00		
10	90,00	+	0,00	x 0,50	+	0,00	=	99,00	90.000,00	910,00	6,30	850,00		
11	400,00	+	0,00	x 0,50	+	65,00	=	505,00	850.000,00	1.690,00	6,30	1.580,00		
12	231,00	+	0,00	x 0,50	+	25,00	=	275,00	400.000,00	1.460,00	6,30	1.360,00		
13	402,00	+	48,00	x 0,35	+	55,00	=	515,00	850.000,00	1.660,00	6,30	1.550,00		
14	270,00	+	0,00	x 0,50	+	45,00	=	340,00	360.000,00	1.060,00	6,30	990,00		
15	200,00	+	0,00	x 0,50	+	35,00	=	255,00	380.000,00	1.500,00	6,30	1.400,00		
16	270,00	+	0,00	x 0,50	+	45,00	=	340,00	790.000,00	2.330,00	6,30	2.180,00		
17	120,00	+	0,00	x 0,50	+	20,00	=	150,00	170.000,00	1.140,00	6,30	1.060,00		
18	140,00	+	20,00	x 0,50	+	20,00	=	185,00	300.000,00	1.630,00	6,30	1.520,00		
19	200,00	+	120,00	x 0,50	+	35,00	=	320,00	380.000,00	1.190,00	6,30	1.110,00		
20	210,00	+	0,00	x 0,50	+	35,00	=	265,00	390.000,00	1.480,00	6,30	1.380,00		
21	290,00	+	0,00	x 0,50	+	45,00	=	360,00	480.000,00	1.340,00	6,30	1.250,00		

media pond. dei prezzi richiesti per gli imm. abitabili 1.250,00 €/mq di S.C.V.

media pond. dei prezzi richiesti per gli imm. ristrutturati 1.410,00 €/mq di S.C.V.

Considerando soltanto gli immobili più simili a quelli in stima (numeri da 1 a 9):

media pond. dei prezzi richiesti per gli imm. abitabili 1.250,00 €/mq di S.C.V.

media pond. dei prezzi richiesti per gli imm. ristrutturati 1.340,00 €/mq di S.C.V.

Poiché il dato così accertato non costituisce l'effettivo prezzo corrisposto per la compravendita, è opportuno che la sua entità tenga conto dell'incidenza del differenziale domanda – offerta, ovvero della differenza percentuale tra il prezzo richiesto e quello offerto, valutato dai principali operatori immobiliari a livello nazionale, ed in particolare dal Centro Studi di "Casa.it", in un'aliquota attualmente non inferiore al 12,6%.

Pertanto, posto che l'ideale punto d'incontro tra la domanda e l'offerta si discosta, in meno, del 6,3% circa dal prezzo richiesto (la metà del differenziale), il più probabile valore medio, unitario, ordinario, di mercato lo si ottiene diminuendo della stessa entità quello riscontrato con l'indagine.

I prezzi unitari così determinati sono ovviamente arrotondati, per eccesso o per difetto, alla decina di euro più prossima.

Poiché la metodologia applicata prevede l'inserimento del fabbricato in stima all'interno di una scala di merito, i cui parametri di confronto, nel caso di specie, possono essere individuati soltanto nella superficie commerciale, nello stato conservativo, nel numero di unità immobiliari componenti, e nel contesto di collocazione, mancando altri elementi oggettivi di paragone, il fabbricato in stima, e le relative unità immobiliari che lo compongono possono essere assimilati agli immobili di confronto n°2 e n°3 per ambito territoriale, il cui valore medio ponderale è pari ad €1.220,00/mq, ed ai fabbricati di paragone n°4, n°5, n°6 e n°8 per numero di unità immobiliari componenti, del valore medio ponderale di €1.370,00/mq, oltre che, ovviamente, per tipologia edilizia e costruttiva.

Il più probabile valore unitario, medio, ordinario di mercato degli alloggi "B" e "C", considerati entrambi nella condizione di "ristrutturati", può pertanto essere ragionevolmente determinato nella somma di €1.340,00/mq. All'unità immobiliare "A", invece, in virtù della posizione al piano terra, della minore apertura panoramica, della parziale assenza dell'impianto termico, e dello stato conservativo descritti al paragrafo 4.2.2, si ritiene di doversi attribuire un valore unitario, medio, ordinario non superiore ad €1.220,00/mq.

Ad entrambi dovrà essere apportata una riduzione non inferiore al 20%, che tenga conto del contratto di affitto in corso, della durata residua superiore a dieci anni, oltre alla decurtazione del maggior onere per l'imposta di registro, commisurata al prezzo di aggiudicazione anziché al valore catastale, che il Tribunale ha unilateralmente stabilito nell'aliquota del 15%.

Annotazione: al riguardo lo scrivente ritiene opportuno far presente, anche sulla base di quanto in tal senso concluso da specifici studi del Notariato, che la somma imputata per la percentuale del 10+15% del prezzo di aggiudicazione non costituisce una maggiore tassazione a carico delle vendite giudiziarie, in virtù della impossibilità di ricorrere all'applicazione del cosiddetto criterio del "prezzo - valore", quanto l'incidenza che le spese per onorari ed imposte hanno sul costo di un acquisto da un'asta giudiziaria.

Il criterio che invece si chiede di applicare al C.T.U., seppur fondato in linea generale, decade da qualsiasi validità, sia in linea teorica che pratica, qualora l'aggiudicazione dovesse avvenire, in virtù di successivi ribassi, ad un prezzo inferiore a quello automatico (o catastale). In linea teorica perché, secondo un basilare principio estimativo, i beni non sarebbero più acquistati in condizioni non ordinarie, non essendo più soggetti ad una maggiorazione dell'imposizione fiscale rispetto al libero mercato, ed in linea pratica perché il trasferimento sarebbe così soggetto addirittura ad un'imposta inferiore a quella dovuta in ipotesi di acquisto con ricorso al criterio del prezzo-valore, e l'ulteriore decurtazione del prezzo base d'asta gli permetterebbe di beneficiare di una detrazione non dovuta.

Tale abbattimento perde invece del tutto la propria fondatezza, sia nei trasferimenti di beni che siano sottoposti, in luogo della tassa di registro, al versamento dell'imposta sul valore aggiunto, la cui base imponibile è costituita sempre dall'effettivo prezzo corrisposto per l'acquisto, che, in generale, per quelle tipologie di immobili, diverse dalle residenze o dalle loro pertinenze, per i quali l'acquirente non potrebbe in ogni caso fare ricorso al criterio del prezzo-valore.

8.3.1 Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare "A".

Muovendo dalla superficie convenzionale vendibile già computata al paragrafo 4.2.2, alla quale è aggiunta l'incidenza della corte comune, calcolata, in accordo con la già richiamata Norma Uni 10750:2005, in non oltre il 30% della consistenza commerciale dell'abitazione, arrotondata per difetto ai 5,00 metri quadrati, e dall'analisi elaborata al paragrafo precedente, il più probabile valore reale di mercato dell'unità immobiliare "A" è nella tabella 8 che segue.

TABELLA 8 - più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare "A"

Descrizione	Sup. [mq]	Coeff.	Sup. convenz. [mq]
S.C.V. da tabella	89,40		89,40
Superficie Utile dell'unità immobiliare			
Incidenza area di corte comune	89,40	30%	25,00
Superficie Convenzionale Vendibile complessiva [mq]	Più probabile valore medio unitario ordinario [€/mq]		Più probabile valore medio ordinario (A) [€.]
114,40 x	1.220,00		= 139.600,00
Detrazioni al valore medio ordinario [€.]:			
Regime locatizio:	139.600,00 x	20% =	27.900,00 +
Maggior onere registrazione:	139.600,00 x	15% =	20.900,00 +
Totale delle detrazioni al valore medio ordinario (B)			48.800,00
Più probabile valore medio reale di mercato (A) - (B)			90.800,00

ovvero, in c.t., **€91.000,00** (euronovantunomilavirgolazerocentesimi).

8.3.2 Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare "B".

Muovendo dalla superficie convenzionale vendibile già computata al paragrafo 4.2.3, alla quale è aggiunta l'incidenza della corte comune, calcolata, in accordo con la già richiamata Norma Uni 10750:2005, in non oltre il 30% della consistenza commerciale dell'abitazione, arrotondata per difetto ai 5,00 metri quadrati, e dall'analisi elaborata al paragrafo precedente, il più probabile valore reale di mercato dell'unità immobiliare "B" è nella tabella 9 che segue.

TABELLA 9 - più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare "B"

Descrizione	Sup. [mq]	Coeff.	Sup. convenz. [mq]
S.C.V. da tabella 2	88,90		88,90
Superficie Utile dell'unità immobiliare			
Incidenza area di corte comune	88,90	30%	25,00
Superficie Convenzionale Vendibile complessiva [mq]	Più probabile valore medio unitario ordinario [€/mq]		Più probabile valore medio ordinario (A) [€.]
113,90 x	1.340,00		= 152.700,00
Detrazioni al valore medio ordinario [€.]:			
Regime locatizio:	152.700,00 x	20% =	30.500,00 +
Maggior onere registrazione:	152.700,00 x	15% =	22.900,00 +
Totale delle detrazioni al valore medio ordinario (B)			53.400,00
Più probabile valore medio reale di mercato (A) - (B)			99.300,00

ovvero, in c.t., **€99.000,00** (euronovantanovemilavirgolazerocentesimi).

8.3.3 Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare "C".

Muovendo dalla superficie convenzionale vendibile già computata al paragrafo 4.2.4, alla quale è aggiunta l'incidenza della corte comune, calcolata, in accordo con la già richiamata Norma Uni 10750:2005, in non oltre il 30% della consistenza commerciale dell'abitazione, arrotondata per difetto ai 5,00 metri quadrati, e dall'analisi elaborata al paragrafo precedente, il più probabile valore reale di mercato dell'unità immobiliare "C" è nella tabella 10 che segue.

TABELLA 10 - più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare "C"

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. convenz. (mq)
S.C.V. da tabella 3	97,30		97,30
Superficie Utile dell'unità immobiliare			
Incidenza area di corte comune	97,30	30%	25,00
Superficie Convenzionale Vendibile complessiva [mq]	122,30	x	
Più probabile valore medio unitario ordinario [€/mq]			1.340,00
Più probabile valore medio ordinario (A) [€.]		=	163.900,00
Detrazioni al valore medio ordinario [€.]:			
Regime locatizio:	163.900,00	x 20%	= 32.700,00 +
Maggior onere registrazione:	163.900,00	x 15%	= 24.500,00 +
Totale delle detrazioni al valore medio ordinario (B)			57.200,00
Più probabile valore medio reale di mercato (A) - (B)			106.700,00

ovvero, in c.t., **€.107.000,00** (eurocentosettemilavirgolazerocentesimi).

8.4 Stima del più probabile valore di mercato dei fabbricati non residenziali agibili.

Anche per i fabbricati con destinazioni non residenziali, o espressamente adibiti ad un uso produttivo – agricolo, non sono state rintracciate né richieste di vendita, né contrattazioni effettive, riferibili tanto al periodo 2008 – 2014, nel quale il mercato ha profondamente risentito della crisi economica, quanto agli ultimi otto anni.

Il più probabile valore medio, ordinario di mercato verrà pertanto determinato per altra via, con riferimento anche alle pubblicazioni, seppur riferite ad un territorio ben più ampio del contesto esaminato, curate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, e dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Posto che l'O.M.I., nel II° semestre 2013, l'ultimo al momento accessibile a causa dell'aggiornamento della zonizzazione comunale, e nella zona "R1" del Comune di Orvieto, accerta per i capannoni "tipici" in stato conservativo "normale" un valore compreso tra €340,00/mq ed €455,00/mq, pari a circa il 45+47% dei corrispondenti valori della destinazione residenziale con tipologia "civile", e che la Borsa Immobiliare dell'Umbria, nel III° trimestre 2014, rileva un intervallo del valore dei "capannoni" in condizioni "agibili" con un minimo di €250,00/mq, ed un massimo di €350,00/mq, il più probabile valore medio, unitario, ordinario di mercato della porzione più recente dell'unità immobiliare "D" può essere ragionevolmente indicato nella somma di €620,00/mq, pari a circa il 46% del valore massimo accertato per le abitazioni.

I corpi di fabbrica "2" e "3", tenuto conto dello stato conservativo, delle dotazioni e dell'epoca costruttiva, possono invece essere valutati, rispettivamente, €250,00/mq ed €350,00/mq.

Tutti i valori sopra elencati sono ovviamente al lordo delle detrazioni da apportare per le difformità urbanistiche, o per la bonifica delle coperture contenenti amianto.

Nel caso di specie l'incidenza della corte comune nella concorrenza alla formazione della superficie convenzionale vendibile è computata nell'aliquota del 5% di un quarto della superficie effettivamente disponibile dell'area, misurata, anche ai fini della variazione catastale recentemente inoltrata all'Agenzia del Territorio, in circa 1.470,00 metri quadrati.

Sulla scorta di quanto esposto ai paragrafi 7.1.1, 7.1.1.1 e 7.1.1.2, in relazione alla conformità urbanistica del corpo di fabbrica "1", per quest'ultimo possono essere avanzate tre distinte ipotesi di valore, a seconda della modalità di sanatoria ammessa, ovvero della tipologia di abuso ricorrente.

Ipotesi "a": le opere realizzate in difformità dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato sono conformi allo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'abuso, e l'affittuario acconsente a sottoscrivere la richiesta di sanatoria, con il ricorso all'istituto dell'accertamento di conformità, prima della vendita, e quindi con costi a carico della procedura.

Ipotesi "b": le opere realizzate in difformità dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato sono conformi allo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'abuso, ma l'affittuario *non* acconsente a sottoscrivere la richiesta di sanatoria ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n°21/2004; le opere, rientranti nella cosiddetta

tipologia 2 di abuso, possono quindi essere sanate, con *costi a carico dell'aggiudicatario*, entro i 120 giorni successivi alla vendita.

Ipotesi "c": le opere realizzate in difformità dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato non sono conformi allo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'abuso, rientrano nella cosiddetta tipologia 1 di abuso, e possono ancora essere sanate, con *costi a carico dell'aggiudicatario*, entro i 120 giorni successivi alla vendita.

TABELLA 11.1 - più probabile valore di mercato del corpo di fabbrica "1" dell'unità immobiliare "D" nella ipotesi "a"

Descrizione	Sup. [mq]	Coeff.	Sup. convenz. [mq]
S.C.V. da tabella 4	561,80		561,80
Superficie Utile dell'unità immobiliare			
Incidenza area di corte comune: mq 1.470,00/4 =	370,00	5%	15,00
Superficie Convenzionale Vendibile complessiva [mq]	576,80	x	
Più probabile valore medio unitario ordinario [€/mq]	620,00	=	
Più probabile valore medio ordinario (A) [€.]			357.700,00
Detrazioni al valore medio ordinario [€.]:			
Regime locatizio:	357.700,00	x 20% =	71.500,00 +
Maggior onere registrazione:	357.700,00	x 15% =	53.600,00 +
Totale delle detrazioni al valore medio ordinario (B):			125.100,00
Più probabile valore medio reale di mercato (A) - (B)			232.600,00

€.233.000,00 (euroduecentotrentatremilavirgolazerocentesimi).

In questo caso, però, la procedura deve anticipare il costo della sanatoria, stimata in una somma non inferiore ad **€.3.500,00**.

TABELLA 11.2 - più probabile valore di mercato del corpo di fabbrica "1" dell'unità immobiliare "D" nella ipotesi "b"

Descrizione	Sup. [mq]	Coeff.	Sup. convenz. [mq]
S.C.V. da tabella 4	561,80		561,80
Superficie Utile dell'unità immobiliare			
Incidenza area di corte comune: mq 1.470,00/4 =	370,00	5%	15,00
Superficie Convenzionale Vendibile complessiva [mq]	576,80	x	
Più probabile valore medio unitario ordinario [€/mq]	620,00	=	
Più probabile valore medio ordinario (A) [€.]			357.700,00
Detrazioni al valore medio ordinario [€.]:			
Regime locatizio:	357.700,00	x 20% =	71.500,00 +
Maggior onere registrazione:	357.700,00	x 15% =	53.600,00 +
Costo della sanatoria degli abusi rientranti nella tipologia 2:			141.000,00 =
Totale delle detrazioni al valore medio ordinario (B)			139.100,00
Più probabile valore medio reale di mercato (A) - (B)			218.600,00

€.219.000,00 (euroduecentodiciannovemilavirgolazerocentesimi).

TABELLA 11.3 - più probabile valore di mercato del corpo di fabbrica "1" dell'unità immobiliare "D" nella ipotesi "c"

Descrizione	Sup. [mq]	Coeff.	Sup. convenz. [mq]
S.C.V. da tabella 4	561,80		561,80
Superficie Utile dell'unità immobiliare			
Incidenza area di corte comune: mq 1.470,00/4 =	370,00	5%	15,00
Superficie Convenzionale Vendibile complessiva [mq]	Più probabile valore medio unitario ordinario [€/mq]	Più probabile valore medio ordinario (A) [€.]	
576,80 x	620,00	=	357.700,00
Detrazioni al valore medio ordinario [€.]:			
Regime locatizio:	357.700,00 x 20%	=	71.500,00 +
Maggior onere registrazione:	357.700,00 x 15%	=	53.600,00 +
Costo della sanatoria degli abusi rientranti nella tipologia 1:		=	16.500,00 =
Totale delle detrazioni al valore medio ordinario (B)			141.600,00
Più probabile valore medio reale di mercato (A) - (B)			216.100,00

€.216.000,00 (euroduecentosedicimilavirgolazerocentesimi).

Il valore dei corpi di fabbrica "2" e "3" sono invece riportati nelle tabelle che seguono.

TABELLA 12 - più probabile valore di mercato del corpo di fabbrica "2" dell'unità immobiliare "D"

Descrizione	Sup. [mq]	Coeff.	Sup. convenz. [mq]
S.C.V. da tabella 4	71,90		71,90
Superficie Utile dell'unità immobiliare			
Incidenza area di corte comune: mq 1.470,00/4 =	370,00	5%	15,00
Superficie Convenzionale Vendibile complessiva [mq]	Più probabile valore medio unitario ordinario [€/mq]	Più probabile valore medio ordinario (A) [€.]	
86,90 x	250,00	=	21.800,00
Detrazioni al valore medio ordinario [€.]:			
Regime locatizio:	21.800,00 x 20%	=	4.300,00 +
Maggior onere registrazione:	21.800,00 x 15%	=	3.200,00 +
Costo per la demolizione della tettoia e per la bonifica dell'amianto:		=	10.000,00 =
Totale delle detrazioni al valore medio ordinario (B)			17.500,00
Più probabile valore medio reale di mercato (A) - (B)			4.300,00

€.4.000,00 (euroquattromilavirgolazerocentesimi).

TABELLA 13 - più probabile valore di mercato del corpo di fabbrica "3" dell'unità immobiliare "D"

Descrizione	Sup. [mq]	Coeff.	Sup. convenz. [mq]
S.C.V. da tabella 4	124,60		124,60
Superficie Utile dell'unità immobiliare			
Incidenza area di corte comune: mq 1.470,00/4 =	370,00	5%	15,00
Superficie Convenzionale Vendibile complessiva [mq]	Più probabile valore medio unitario ordinario [€/mq]		Più probabile valore medio ordinario (A) [€.]
139,60 x	350,00		= 48.900,00
Detrazioni al valore medio ordinario [€.]:			
Regime locatizio:	48.900,00 x 20%	=	9.700,00 +
Maggior onere registrazione:	48.900,00 x 15%	=	7.300,00 +
Costo della bonifica dell'amianto:			4.000,00 =
Totale delle detrazioni al valore medio ordinario (B)			21.000,00
Più probabile valore medio reale di mercato (A) - (B)			27.900,00

€.28.000,00 (euroventottomilavirgolazerocentesimi).

8.5 Stima del più probabile valore di trasformazione dei fabbricati non agibili.

8.5.1 Stima del più probabile valore unitario di mercato degli immobili recuperati.

Sulla base delle caratteristiche del contesto in esame, dell'assenza di contrattazioni, e delle più generali condizioni del mercato immobiliare locale, il più probabile valore di mercato del fabbricato residenziale ristrutturato può essere ragionevolmente individuato nella somma di €.1340,00/mq, ossia nel valore massimo accertato per gli immobili più simili a quelli in stima con le indagini esperite, mentre quello dei locali accessori recuperati in non oltre €.670,00/mq, ossia in una percentuale non superiore al 50% della destinazione abitativa.

Ad ulteriore giustificazione del valore a nuovo attribuito al fabbricato residenziale, si consideri che, rispetto agli immobili di confronto con valore medio di €.1.410,00/mq, quello in esame è accessibile soltanto con estrema difficoltà, ed è assai improbabile che dal suo recupero possa essere ottenuto un fabbricato simile a questi per caratteristiche estrinseche.

8.5.2 Stima dei costi unitari degli interventi di ristrutturazione e di ampliamento.

Sulla base della letteratura tecnica, ed in particolare della "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro dei manufatti edilizi" pubblicata dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto per l'anno 2014, il costo medio unitario, espresso per metro quadrato di superficie utile, per la "ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo medio, in edifici realizzati a partire dal 1960" (in considerazione degli interventi eseguiti nel 1967), è stimabile in circa €.806,00/mq, equivalenti a circa €.1.010,00/mq di superficie convenzionale vendibile [€.806,00 x mq(161,00/128,30)], del tutto in linea con i prezzi di mercato, ai quali aggiungere gli allacciamenti ai pubblici servizi (1%), i rilievi e le indagini (2%), le spese tecniche (15%) ed i collaudi (0,5%), per un'incidenza complessiva del 18,5%.

La ristrutturazione, in virtù di quanto disposto dall'articolo 26 della L.R. n° 1/2004 non è soggetta al pagamento degli oneri concessori.

Quanto invece al costo per la costruzione ex novo dell'ampliamento e delle opere pertinenziali, o per la ricostruzione dei volumi da recuperare, accorpandoli e cambiandone la destinazione d'uso, per i quali i costi aggiuntivi salgono al 23,5%, perché comprendono anche l'incidenza degli oneri concessori (5%), facendo ricorso al volume "Prezzi delle tipologie edilizie", edizione 2010, edito dalla DEI - Tipografia del Genio Civile, può essere ragionevolmente valutato, con gli opportuni adattamenti al caso di specie, ed al netto dei costi accessori in €.1.070,00/mq di superficie convenzionale utile, ottenuto dall'adeguamento I.S.T.A.T.¹ del costo di €.985,00/mq, stimato all'epoca di riferimento del volume (dicembre 2009).

¹ Costo di costruzione di un fabbricato residenziale: indice dic. 2009 = 111,6, indice dic. 2012 = 120,4 (ultimo confrontabile, per la mancanza dei coefficienti di raccordo tra la base 2005 e la base 2010); incremento = 120,4/111,6 ≈ 0,08 = +8%.

Il costo per metro quadrato degli interventi di recupero all'edificio accessorio "E1" viene invece assunto pari alla metà, circa, di quello del fabbricato residenziale.

8.5.3 Stima del più probabile valore di trasformazione dell'edificio "E".

Il più probabile valore di trasformazione dell'edificio residenziale "E" può essere ottenuto come appresso dettagliato nella tabella 14.

TABELLA 14 - più probabile valore di trasformazione dell'unità immobiliare "E"

S.C.V. attuale [mq]:	128,30	
Incidenza della corte comune [mq]:	10,00	(valutata nella metà dell'aliquota standard del 30%)
Ampl. consentito [mq]:	100,00	
Opera pertinenziale ammessa [mq]:	20,00	(computata al 50% della consistenza lorda)
Superficie Lorda Convenzionale Vendibile finale ottenuta dagli interventi:	248,30	
Valore medio ordinario di mercato finale:	€ 1.340,00 x 248,30 =	€ 332.722,00 -
Costo da sostenere per la demolizione del fono:	€ 45,00 x 8,10 =	€ 370,00 -
Costo da sostenere per la ristrutturazione:	€ 1.010,00 x 128,30 =	€ 129.583,00 -
Oneri accessori per la ristrutturazione (18,5%):	€ 129.583,00 x 0,185 =	€ 23.973,00 -
Costo da sostenere per l'ampliamento e l'opera pertinenziale:	€ 1.070,00 x 110,00 =	€ 117.700,00 -
Oneri accessori per l'ampliamento e l'opera pert. (23,5%):	€ 117.700,00 x 0,235 =	€ 27.660,00 =
Più probabile valore medio reale di trasformazione dell'unità immobiliare "E"		€ 33.000,00

€.33.000,00 (euronotrentatremilavirgolazerocentesimi), pari ad un valore unitario, della consistenza attuale, di circa: €.33.000,00/128,30 mq \cong €.257,00/mq.

Il più probabile valore di trasformazione dell'edificio non residenziale "E1" può invece essere ottenuto come specificato nella tabella 15.

TABELLA 15 - più probabile valore di trasformazione dell'unità immobiliare "E1"

S.C.V. attuale [mq]:	178,50	(al netto della tettoia non autorizzata da demolire)
Valore medio ordinario di mercato finale:	€ 670,00 x 178,50 =	€ 119.595,00 -
Costo per la demolizione della tettoia non autorizzata e per la bonifica dell'amianto:		€ 2.800,00 -
Costo da sostenere per la ristrutturazione:	€ 490,00 x 178,50 =	€ 87.465,00 -
Oneri accessori per la ristrutturazione (18,5%):	€ 87.465,00 x 0,185 =	€ 16.182,00 =
Più probabile valore medio reale di trasformazione dell'unità immobiliare "E1"		€ 13.000,00

€.13.000,00 (eurotredicimilavirgolazerocentesimi), pari ad un valore unitario di circa: €.13.000,00/178,50 mq \cong €.73,00/mq.

8.5.4 Stima del più probabile valore di trasformazione del rudere della "Torre Masea".

Sulla base del valore finale unitario dei fabbricati stimati ai due paragrafi che precedono, e della superficie in proiezione orizzontale misurata sulla mappa catastale, il più probabile valore di recupero del rudere della "Torre Masea" può essere approssimativamente e sommariamente determinato, nella ipotesi che la sua altezza originaria potesse contenere tre piani fuori terra (terra, primo e secondo), come segue:
mq 50,00 x 3 x €.200,00/mq =€.30.000,00.

€.30.000,00 (eurotrentamilavirgolazerocentesimi).

Annotazione: ai valori di trasformazione non si applica la detrazione del 15%, per la maggiore tassazione della registrazione del decreto di trasferimento, perché, per gli immobili in esame, essendo sprovvisti di rendita catastale, e non potendo quindi trovare applicazione il criterio del prezzo – valore in ipotesi di libera vendita, l'imposta di registro deve essere commisurata, in qualunque tipo di trasferimento a titolo oneroso, all'effettivo prezzo corrisposto per l'acquisto, venendo quindi meno la ricorrenza di qualsiasi ipotetica circostanza non ordinaria dell'aggiudicazione.

8.6 Stima del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli.

I terreni sottoposti a pignoramento, e componenti il lotto in stima, possono essere suddivisi nelle qualità colturali elencate nella tabella che segue.

€.985,00 x 1,08 \cong €.1.070,00 (arrotondato per eccesso, così da tener conto, anche se solo parzialmente, dell'incremento maturato tra il mese di dicembre 2012 ed il mese di dicembre 2014).

Esecuzione Immobiliare n° 14/2013 – perizia immobiliare: lotto unico

TABELLA 16 - elenco delle qualità colturali nelle quali sono suddivisi i terreni pignorati

Vigneto (sup. dichiarata allo schedario viticolo regionale)	27,6806
Uliveto	0,3110
Seminativo	0,5040
Bosco ceduo	18,0550
Bosco misto	11,1770
Pasc. cesp.	1,2650
Inc. prod.	0,9570
Strade e tare	3,2690
Ente urbano (il cui valore è ricompreso in quello dei fabbricati)	0,3475
Totale	63,5661

I vigneti, a loro volta, possono essere così distinti:

vigneti con denominazione d'origine "D.O.C. Orvieto", d'età superiore a 20 anniha 1.27.27 +
 vigneti con denominazione d'origine "D.O.C. Orvieto", d'età inferiore a 20 anniha 11.85.08 +
vigneti con denominazione d'origine "D.O.C. Rosso Orvieto", d'età inferiore a 20 anniha 14.55.71 =
 Superficie complessiva censita allo schedario viticolo regionaleha 27.68.06...

La consultazione di Professionisti operanti nel settore agricolo, ed in particolare di quello enologico, in collaborazione con organismi di patrocinio, o all'interno del Consorzio di Tutela del Vino di Orvieto doc, ha permesso di appurare che il valore dei vigneti può essere distinto, prevalentemente, in funzione della superficie e dell'età.

A questi fattori, legati all'estensione media degli appezzamenti presenti sul territorio, o alla produttività, si aggiunge, come nel caso in trattazione, l'inclusione all'interno di una zona di denominazione d'origine controllata, come quella, ampiamente prevalente, del vino "D.O.C. Orvieto", e quella, marginale, del vino "Orvieto Classico".

Per impianti della denominazione d'origine "Orvieto Classico", e con un'età compresa entro i 18÷20 anni, il prezzo medio si attesta intorno ad €35.000,00+40.000,00/ha, che scende ad €30.000,00+35.000,00/ha nella zona con denominazione "Orvieto D.O.C.".

Altri organismi di valutazione, quali la Commissione Regionale Espropri della Regione dell'Umbria e l'Istituto Nazionale di Economia Agraria, in alcuni casi seguendo criteri analoghi di distinzione degli impianti, forniscono dati del tutto in linea, considerato, peraltro, che la loro stima è relativa ad una macro area che comprende anche territori estranei e disomogenei al contesto in esame:

C.R.E.:

vigneti D.O.C. e I.G.T. in classe A:

accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione viticola, epoca di impianto successiva al 1999-2000, predisposto per la raccolta meccanica.....€35.000,00/ha,

vigneti D.O.C. e I.G.T. in classe B: accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare a vocazione viticola, epoca di impianto antecedente al 1999-2000,.....€30.000,00/ha,

I.N.E.A.....€32.000,00/ha,

(per denominazione D.O.C. Orvieto, ma senza distinzione di età e superficie).

Tutto ciò premesso, considerato che, tanto i vigneti di uve bianche, quanto quelli di uve rosse più recenti hanno un'età media di circa dieci anni, il più probabile valore reale, attuale dei vigneti che compongono il lotto è data da:

vigneti "D.O.C. Orvieto", di età superiore a 20 anni:

ha 1.27.27 x €30.000,00/ha =€38.181,00 +

vigneti "D.O.C. Orvieto", di età inferiore a 20 anni:

ha 11.85.08 x €35.000,00/ha =€414.778,00 +

vigneti con "D.O.C. Rosso Orvieto", di età inferiore a 20 anni:

ha 14.55.71 x €35.000,00/ha =€509.500,00 +

Valore reale, attuale, complessivo dei vigneti.....€962.459,00...

Ovvero, in c.t.: **€962.000,00** (euronovecentosessantadue milavirgolazerocentesimi).

Per le restanti colture in atto sui terreni, sono stati riscontrati i seguenti valori medi, ordinari, unitari, per ettaro:

tare e strade interne di servizio (assimilate ad incolto).....	€ 2.000,00,
incolto produttivo	€ 2.000,00,
pascolo cespugliato	€ 3.000,00,
bosco, ceduo e misto	€ 2.500,00,
seminativo di collina con pendenze comprese tra il 10% ed il 15%.....	€ 11.000,00,
oliveto (C.R.E., oliveto in classe B: difficilmente accessibile, ricadente in zona collinare per la produzione di olio D.O.P., con sestri d'impianto apparentemente regolari)	€ 20.000,00.

Il più probabile valore reale, attuale di mercato delle colture sopra elencate è quindi dato da:

tare e strade interne di servizio: ha 3.26.90 x € 2.000,00/ha =	€ 6.538,00 +
pascolo cespugliato: ha 1.26.50 x € 3.000,00 =	€ 3.795,00 +
bosco (ceduo e misto): ha 29.23.20 x € 2.500,00/ha =	€ 73.080,00 +
incolto produttivo: ha 0.95.70 x € 2.000/ha =	€ 1.914,00 +
seminativo: ha 0.50.40 x € 11.000,00/ha =	€ 5.544,00 +
oliveto: ha 0.31.10 x € 20.000,00/ha =	€ 6.220,00 =
Valore reale, attuale, complessivo delle altre colture in atto.....	€ 97.091,00...

Ovvero, in c.t.: **€ 97.000,00** (euronovantasettemilavirgolazerocentesimi).

Annotazione: si ritiene di non dover applicare la detrazione del 15% ai valori dei terreni, imputata alla maggiore tassazione della registrazione del decreto di trasferimento, poiché, per essi, non costituendo pertinenze di edifici residenziali, e non potendo quindi trovare applicazione il criterio del prezzo – valore in ipotesi di libera vendita, l'imposta di registro deve comunque essere commisurata all'effettivo prezzo corrisposto per l'acquisto, venendo quindi meno la ricorrenza di qualsiasi ipotetica circostanza non ordinaria dell'aggiudicazione.

8.7 Valore a base d'asta del lotto unico.

Il valore a base d'asta del lotto unico può assumere i seguenti importi, a seconda della ipotesi di sanatoria perseguita per la regolarizzazione del corpo di fabbrica "1" dell'unità immobiliare "D":

a) **€ 1.697.000,00** (eurounmilione seicentonovantottomilavirgolazerocentesimi), qualora sia ammissibile il ricorso all'accertamento di conformità, e l'affittuario acconsenta ad inoltrare l'istanza prima della vendita; in tal caso il costo, a carico della procedura, è pari a circa **€ 3.500,00**, salvo diversa e migliore quantificazione degli oneri da corrispondere all'Amministrazione Comunale,

b) **€ 1.683.000,00** (eurounmilione seicentottantaquattromilavirgolazerocentesimi), qualora le opere difformi rientrino nella tipologia 2, con procedura a carico dell'aggiudicatario,

c) **€ 1.680.000,00** (unmilione seicentottantunomilavirgolazerocentesimi), qualora le opere difformi rientrino nella tipologia 2, con procedura a carico dell'aggiudicatario.

Nella tabella 17, che segue, è riportato il riepilogo dei valori dei vari immobili, distinto a seconda della ipotesi di sanatoria applicata.

TABELLA 17 - riepilogo de valore a base d'asta in funzione della ipotesi di sanatoria percorsa per l'u.i. "D"

U./terreni	Ipotesi di sanatoria "a"	Ipotesi di sanatoria "b"	Ipotesi di sanatoria "c"	Oneri a carico della procedura in ipotesi di sanatoria "a"	
A	€ 91.000,00	€ 91.000,00	€ 91.000,00	€ 0,00	
B	€ 99.000,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00	€ 0,00	
C	€ 107.000,00	€ 107.000,00	€ 107.000,00	€ 0,00	
D	corpo "1"	€ 233.000,00	€ 219.000,00	€ 216.000,00	€ 3.500,00
	corpo "2"	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 0,00
	corpo "3"	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00	€ 0,00
E	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 0,00	
E1	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 0,00	
rudere "Torre Massea"	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 0,00	
Terreni	vigneti	€ 962.000,00	€ 962.000,00	€ 962.000,00	€ 0,00
	altre colture	€ 97.000,00	€ 97.000,00	€ 97.000,00	€ 0,00
Totale	€ 1.697.000,00	€ 1.683.000,00	€ 1.680.000,00	€ 3.500,00	

9. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare.

- 1.1) visure aggiornate dei terreni pignorati, alla data del 03/12/2014,
- 1.2) ispezioni ipotecarie di aggiornamento del 16 dicembre 2014,
- 2) certificato di destinazione urbanistica dei terreni,
- 3) dati delle colture viticole riportate nello schedario viticolo regionale,
- 4) planimetria della proprietà pignorata, con indicazione delle aree coltivate,
- 5.1) rilievi fotografici dei vigneti 1, 2, 3, 4, 5,
- 5.2) rilievi fotografici dei vigneti 6, 7, 8, 9,
- 5.3) rilievi fotografici dei vigneti 10, 11, 12, 13,
- 5.4) rilievi fotografici dei vigneti 14, 15, e altre colture,
- 5.5) rilievi fotografici vari dei terreni,
- 6) allegato 1 fabbricato "A",
- 7) allegato 2 fabbricato "A",
- 8) allegato 3 fabbricato "A",
- 9) allegato 4 fabbricato "A",
- 10) allegato 5 fabbricato "A",
- 11) allegato 1 fabbricato "B",
- 12) allegato 2 fabbricato "B",
- 13) allegato 3 fabbricato "B",
- 14) allegato 4 fabbricato "B",
- 15) allegato 5 fabbricato "B",
- 16) allegato 1 fabbricato "C",
- 17) allegato 2 fabbricato "C",
- 18) allegato 3 fabbricato "C",
- 19) allegato 4 fabbricato "C",
- 20) allegato 5 fabbricato "C",
- 21) allegato 1 fabbricato "D",
- 22) allegato 2 fabbricato "D",
- 23) allegato 3 fabbricato "D",
- 24) allegato 4 fabbricato "D",
- 25) allegato 5 fabbricato "D",
- 26) allegato 1 fabbricato "E",
- 27) allegato 2 fabbricato "E",
- 28) allegato 3 fabbricato "E",
- 29) allegato 4 fabbricato "E",
- 30) allegato 5 fabbricato "E",

- 31) allegato 1 fabbricato "E1",
- 32) allegato 2 fabbricato "E1",
- 33) allegato 3 fabbricato "E1",
- 34) allegato 4 fabbricato "E1",
- 35) allegato 5 fabbricato "E1",
- 36) copia titolo di provenienza degli immobili pignorati,
- 37) copia contratto di affitto degli immobili pignorati,
- 38) copia tipo di frazionamento prot. n°137971 del 26/11/2014, di variazione del tracciato di alcune strade vicinali al foglio 265 di Orvieto,
- 39) copia denuncia di variazione catastale dei subaltemi 5 e 6 della particella 108 del foglio 265 di Orvieto.

Orvieto, 18 dicembre 2014.







03.04.2014 09:31



03 04 2014 09 49



03.04.2014 09:54



09.04.2014 09:42



09.04.2014 09:43