

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°30/2012**

**PROMOSSA DA  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

**CONTRO**

**(omissis)**

**G.E. DOTT. FEDERICO BONATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
LOTTO N°2**

SOMMARIO.

1. ELENCO DEI QUESITI.....	3
2. RISPOSTA AL QUESITO 1.....	3
3. RISPOSTA AL QUESITO 3.....	6
4. RISPOSTA AL QUESITO 4.....	7
5. RISPOSTA AL QUESITO 5.....	7
6. RISPOSTA AL QUESITO 7.....	7
7. RISPOSTA AL QUESITO 8.....	7
8. RISPOSTA AL QUESITO 9.....	7

## **1. Elenco dei quesiti.**

1) *descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*

2) *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali,*

3) *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione,*

4) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,*

5) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria,*

6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio,*

7) *indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio,*

8) *indichi l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge,*

9) *determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato,*

10) *prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura,*

11) *solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette."*

## **2. Risposta al quesito 1.**

I terreni che costituiscono il lotto, della estensione catastale, nominale, complessiva, di 1.91.70 ettari, sono ubicati in prossimità della località Podere Caselle del Comune di Castel Viscardo, lungo la strada vicinale delle Fornaci (cfr allegato n°1), ad una quota media di circa 265,00 metri s.l.m.

Sono coltivati a vigneto, con la denominazione d'origine "Orvieto Classico", per una superficie complessiva di 0.55.50 ettari suddivisa in tre appezzamenti, sono ricoperti dal bosco per una estensione, catastale, di 1.17.70

ettari, e per la restante sono occupati dal nuovo tracciato, in variante, di un tratto della strada vicinale delle Fornaci, della estensione di 520,00 metri quadrati circa, e da tare, per una consistenza residua di circa 1.330,00 metri quadrati.

L'area del tratto di strada originale abbandonato non è unita alla superficie catastale della particella 179, ed è invasa da piante ed altra vegetazione spontanea che la separano dalla limitrofa particella 180, estranea alla procedura.

Il primo vigneto, della estensione cartografica di circa 0.13.50 ettari, misurato con le modalità dettagliate nella parte generale della consulenza, è posto sulla destra della strada vicinale, a margine del bosco. Ha i filari esposti a nord – est ed orientati lungo la direzione sud – ovest/nord – est, con una giacitura pressoché pianeggiante, ad una quota di poco più elevata rispetto a quella del piano viabile della strada. Apparentemente, per quanto valutabile dalla foto aerea, parte dei filari più ad est fuoriescono marginalmente dal confine di proprietà, ma la circostanza andrebbe confermata con una verifica dei confini, non richiesta dall'incarico.

D'impianto non recente, forse risalente al 1989, almeno per quanto deducibile dalla nota prodotta dal Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto doc (cfr allegato n°6 alla parte generale della consulenza), ha un sesto compreso tra 2,50 e 3,00 metri, con piante ad intervalli di 1,50 metri lungo la fila, e produce uve bianche, di varietà grechetto, o trebbiano toscano.



- primo vigneto, alla destra della strada -



- primo vigneto, alla destra della strada -

Il secondo vigneto, della superficie cartografica di circa 0.36.00 ettari, è posto sulla sinistra della strada vicinale, ha i filari esposti a nord – est con orientamento sud – ovest/nord – est, ed una giacitura pianeggiante, alla stessa quota della strada antistante.

D'impianto non recente, forse risalente al 1989, almeno per quanto deducibile dalla nota prodotta dal Consorzio summenzionato, ha un sesto compreso tra 2,50 e 3,00 metri, con piante ad intervalli di 1,50 metri lungo la fila, e produce uve bianche, forse di varietà trebbiano toscano.



- vigneto alla sinistra della strada -

Il terzo, della superficie cartografica di circa 0.06.00 ettari, è posto ancora sulla destra della strada vicinale, ha i filari esposti a sud – est ed orientati lungo la direzione sud – ovest/nord – est, con una pendenza media di circa il 15%, alla stessa quota della strada antistante, ed invadono parte della particella 259, marginale, ed estranea alla procedura, per circa 13,00 metri lineari, almeno a giudicare dal raffronto tra la foto aerea e la mappa catastale.

Apparentemente d'impianto recente, forse risalente al 1989, almeno per quanto deducibile dalla nota prodotta dal Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto doc, ha un sesto compreso tra 2,50 e 3,00 metri, con piante ad intervalli di 1,50 metri lungo la fila, e produce uve bianche, forse di varietà grechetto.



- vigneto alla sinistra della strada -



- vigneto alla sinistra della strada -

Le espressioni dubitative usate nella descrizione degli appezzamenti di vigneto sono dovute al fatto che, a fronte delle tre parti riscontrate con i sopralluoghi, i dati censuari della particella 179 individuano una sola porzione di vigneto, mentre le quote censite ai fini del riconoscimento della denominazione d'origine sono due.

Dal che l'impossibilità di poter individuare, con certezza, quali effettivamente siano le superfici rivendicate, e le relative varietà del vitigno.

Ciò che può essere rilevato è che la superficie cartografica dei vigneti, in essa compreso un franco perimetrale di 1,50 metri, è stata misurata, rispettivamente, in circa 0.13.50 ha e 0.06.00 per il primo e per il terzo vigneto, entrambi alla destra della strada, ed in circa 0.36.00 ha per il secondo, alla destra, per un totale di circa 0.55.50 ha, a fronte di 0.79.99 ha censiti per la denominazione d'origine.

Il compendio ha, nel suo complesso, una discreta accessibilità, garantita dalla strada vicinale delle Fornaci, di larghezza utile sufficiente al transito dei mezzi agricoli comunemente impiegati nelle lavorazioni delle colture arboree impiantate nel fondo, con superficie, quasi esclusivamente pavimentata con graniglia sciolta, consona all'uso ed al contesto. La piattaforma stradale ha una sezione trasversale tale da non consentire il passaggio contemporaneo di due veicoli con sagoma superiore a quella normale, ma ciò è in linea con le caratteristiche della viabilità.

Per quanto dettagliato nella nota del Consorzio interpellato, i vitigni censiti per il compendio in esame, e per i quali è ragionevole supporre che siano gli stessi riscontrati in sito, in virtù dell'anno d'impianto dichiarato, sono delle varietà trebbiano toscano bianco e grechetto bianco, entrambi impiantati nel 1989.

Il bosco, accessibile direttamente dalla strada vicinale, che lo lambisce per tutta la lunghezza del tratto variato, si estende, parallelamente alla particella 179, dalla strada anzidetta fino ad un compluvio sottostante, con un dislivello, valutato sulla Carta Tecnica Regionale, non inferiore a 10,00 metri. Di fatto, e la circostanza è riscontrabile, almeno qualitativamente, anche attraverso il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune (cfr certificato prot. n°4281 del

01/08/2012 allegato al fascicolo della procedura), la superficie boscata invade anche parte del mappale 179, per una superficie cartografica di circa 0.44.60 ettari.

Il lotto confina nell'insieme con la strada vicinale delle Fornaci per più lati e con le particelle 155, 259, 254, 192, 177, 174, del foglio 8 Comune di Castel Viscardo, salvo altri.

Nelle tabelle che seguono sono riportati:

- a) nella tabella 1 i dati catastali dei terreni componenti il lotto,
- b) nella tabella 2 gli elementi utili ai fini della loro valutazione, con la precisazione che la superficie cartografica è quella misurata, con le modalità esposte al paragrafo 2.1 della parte generale della consulenza, per l'impianto che, pur non risultando ancora censito, è stato di fatto riscontrato in sito con i sopralluoghi.

**Tabella 1 - dati catastali degli immobili componenti il lotto n°2**

foglio	particella	superfici (na)	qualità catastale	classe	redditi	
					dominicale (€.)	agrario (€.)
8	178	0,7310	bosco misto	1	11,33	2,27
8	179 AA	0,0660	seminativo arborato	1	5,97	3,75
8	179 AB	0,0600	uliveto	1	2,94	1,55
8	179 AC	1,0600	vigneto	---	95,80	60,22
Tot. Complessivo		1,9170				

**Tabella 2 - elementi utili per la valutazione dei terreni componenti il lotto n°2**

foglio	p.lla	sup. (na)	qualità catastale	sup. cens. (na)	anno impianto	sup. cartog. (na)	varietà censita
8	178	0,7310	bosco misto				
8	179 AA	0,0660	(vigneto)		1989	0,1350	
8	179 AB	0,0600	vigneto	0,0859	1989	0,0600	grechetto bianco
8	179 AC	1,0600	vigneto	0,7140	1989	0,3600	trebbiano toscano bianco
Tot. Complet.		1,9170		0,7999		0,5550	

Le qualità catastali riportate in rosso tra parentesi nella tabella 2 sono state riscontrate con il sopralluogo, mentre la superficie riportata in rosso nella colonna "sup. cartog" nella stessa tabella è stata misurata graficamente, secondo le modalità dettagliate nella parte generale della consulenza.

Quanto invece all'anno d'impianto dei vigneti censiti, quello riportato in rosso è stato ipotizzato sulla base dello sviluppo della vegetazione, non disponendo di altre informazioni utili.

Sulla base di quanto esposto nella descrizione dei beni, nonché degli elementi elencati alla tabella 2, l'intera estensione della superficie occupata dai terreni componenti il lotto può essere distinta nelle seguenti qualità:

tare e strade interne..... ha 0.18.50  
bosco (p.lla 178 e 179/p) ..... ha 1.17.70  
vigneto (interamente riconosciuto per la denominazione "Orvieto Classico") ..... ha 0.55.50

### **3. Risposta al quesito 3.**

Gli immobili componenti il lotto sono censiti al Catasto di competenza.

Le qualità colturali riportate nei dati censuari non corrispondono integralmente alle colture effettivamente in atto sui terreni, tanto che quelle reali, riscontrate con i sopralluoghi, sono riportate con colore rosso, tra parentesi, alla tabella 2, e per quanto una parte sia stata già variata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio sulla base dei dati rilevati dall'AGEA nell'anno 2006.

La circostanza, in ogni caso, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né alla eventuale vendita, poiché la variazione colturale, e l'aggiornamento dei vigneti censiti, può essere effettuata in qualsiasi momento, ad un costo contenuto, che verrà detratto, comunque, dal valore ordinario del lotto.

Per mantenere in essere il tracciato attuale della strada vicinale sarà necessario procedere al frazionamento per l'individuazione della superficie occupata dalla nuova sede, da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, senza ottenere in permuta nessun altro compendio, perché lo stralcio del vecchio tracciato comporterebbe il coinvolgimento di altra proprietà limitrofa.

L'operazione dovrebbe essere eseguita, se non prima della pubblicazione del bando di vendita, almeno prima della emissione del decreto di trasferimento, così che questo possa essere correttamente registrato, trascritto e volturato.

#### **4. Risposta al quesito 4.**

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castel Viscardo al protocollo n°4281 del 01/08/2012 i terreni componenti il lotto ricadono, entrambi, per una parte in zona agricola, e per la restante in area boschiva.

Per quanto appreso con l'accesso all'Ufficio Tecnico, dalla data di emissione del certificato a quella di stesura della consulenza non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici comunali.

#### **5. Risposta al quesito 5.**

Il lotto non comprende costruzioni per le quali rispondere al quesito.

#### **6. Risposta al quesito 7.**

I terreni facenti parte del lotto sono affittati, insieme ad altri, con contratto del 17/11/2009, registrato ad Orvieto il 20/11/2009 al n°1565, serie 3<sup>^</sup>, della durata di 15 anni, con scadenza al 10/11/2024, a favore dell'Azienda Agricola (omissis), di (omissis), per un canone annuo di €.35.000,00, da corrispondersi, attualmente, per metà entro il 20 dicembre di ogni anno, e per la restante metà entro il 30 giugno dell'anno successivo (cfr allegato n°4 alla parte generale della consulenza).

Con successivo atto del 04/03/2013, registrato ad Orvieto il 21/03/2013, al n°549, serie 3<sup>^</sup>, le parti hanno di comune accordo prorogato di ulteriori quindici anni la durata dell'affitto, posticipando la sua scadenza al 10/11/2039, senza apportare alcuna variazione né all'entità del canone, né alle modalità del suo pagamento (cfr allegato n°5 alla parte generale della consulenza).

#### **7. Risposta al quesito 8.**

I beni trattati non sono soggetti ai vincoli elencati dal quesito.

#### **8. Risposta al quesito 9.**

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 Orvieto, 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 del vino "Orvieto Classico", e D.O.C. Orvieto".

Per superfici di circa 2 ettari, e fino a non oltre 15 ettari, di nuovo impianto con la denominazione tipologica "Orvieto Classico", che entrerà in produzione entro 2÷3 anni, il prezzo medio varia da un minimo di €.40.000,00/ha, fino ad un massimo di €.45.000,00/ha.

Per impianti della medesima denominazione d'origine, ma con un'età compresa entro i 18÷20 anni, il prezzo medio scende ad €.35.000,00÷40.000,00/ha.

All'interno delle zone con denominazione "Orvieto D.O.C." gli stessi valori scendono, ognuno, di circa €.5.000,00/ha.



Altri organismi di valutazione, quali l'Agenzia del Territorio e l'Istituto Nazionale di Economia Agraria, in alcuni casi seguendo criteri analoghi di distinzione degli impianti, forniscono dati comunque in linea, considerato che la loro stima è relativa ad una macro area che comprende anche territori estranei al contesto in esame:

A.d.T.:

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, il più probabile valore reale, attuale dei vigneti che compongono il lotto 2 è data da:

vigneto "Orvieto Classico", anno 1989:

ha 0.55.50 x € 38.000,00/ha = ..... € 21.090,00

Ovvero, in c.t.: **€ 21.000,00** (euroventunomilavirgolazerocentesimi).

Il costo delle attività tecniche necessarie per la richiesta della variazione del tracciato della strada vicinale delle Fornaci, e per la redazione del tipo di frazionamento relativo, considerate le difficoltà dovute alla topografia dei luoghi, ed alla posizione dei punti fiduciali d'inquadrimento, può essere determinato, sommariamente, in una somma non inferiore a circa € 2.600,00, ivi compresi i diritti di approvazione, gli oneri fiscali e previdenziali, ma non decurtato dal valore ordinario perché da predisporre prima della vendita.

Quanto alla variazione per l'aggiornamento delle qualità colturali effettive, se l'operazione non richiede l'esecuzione di rilievi topografici, può esserle imputato un costo, comprensivo degli oneri accessori, di circa € 300,00. Nella ipotesi in cui fosse necessario inquadrare le aree da variare con rilievi topografici, abbinandoli al frazionamento per la strada vicinale possono comportare una spesa, lorda, aggiuntiva di pari importo.

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

tare e strade interne (assimilate ad incolto) ..... € 2.000,00,

bosco ..... € 2.500,00,

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

tare e strade interne: ha 0.18.50 x € 2.000,00/ha = ..... € 370,00 +

bosco: ha 1.17.70 x € 2.500,00/ha = ..... € 2.942,50 +

Valore reale, attuale, complessivo delle altre colture in atto ..... € 3.312,50...

Ovvero, in c.t.: **€ 3.500,00** (eurotremlacinquecentovirgolazerocentesimi).

Il più probabile valore reale, attuale di mercato del lotto 2 è quindi ottenuto da:

valore di mercato dei vigneti ..... € 21.000,00 +

valore di mercato delle altre colture in atto ..... € 3.500,00 –

costo massimo presunto per l'aggiornamento delle qualità colturali ..... € 300,00 =

Valore reale, attuale, complessivo del lotto 2 ..... € 24.200,00...

Ovvero, in c.t.: **€ 24.000,00** (euroventiquattromilavirgolazerocentesimi).

Orvieto, 31 ottobre 2013.



Allegati:

- 1) sovrapposizione della mappa catastale del lotto con la foto aerea, in scala 1: 2.000.

**IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI**

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°30/2012**

**PROMOSSA DA**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

**CONTRO**

**(omissis)**

**G.E. DOTT. FEDERICO BONATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**LOTTO N°1**

## SOMMARIO.

1. ELENCO DEI QUESITI.....	3
2. RISPOSTA AL QUESITO 1.....	3
3. RISPOSTA AL QUESITO 3.....	13
4. RISPOSTA AL QUESITO 4.....	14
5. RISPOSTA AL QUESITO 5.....	14
6. RISPOSTA AL QUESITO 7.....	14
7. RISPOSTA AL QUESITO 8.....	14
8. RISPOSTA AL QUESITO 9.....	15
8.1 PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL MANUFATTO ACCESSORIO. ....	15
8.2 PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI. ....	16

## **1. Elenco dei quesiti.**

1) *descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*

2) *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali,*

3) *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione,*

4) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,*

5) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria,*

6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio,*

7) *indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio,*

8) *indichi l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge,*

9) *determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato,*

10) *prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura,*

11) *solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette."*

## **2. Risposta al quesito 1.**

I terreni che costituiscono il lotto, della estensione catastale, nominale, complessiva, di 13.98.24 ettari, sono ubicati, con un primo corpo, della superficie di 10.95.29 ettari, nel territorio rurale del Comune di Castel Viscardo, tra la località Podere Caselle, il vocabolo Ginepreta, ed il Fosso de Le Prese, sulla sinistra della strada vicinale delle Fornaci, percorrendola in salita dalla Strada provinciale per Monterubiaglio, mentre con un secondo corpo, della residua superficie di 3.02.95 ettari, sono ubicati, ancora nel territorio rurale del Comune di Castel Viscardo, in

località Podere Capannaccia, sulla destra della strada vicinale delle Caselle, percorrendola in discesa dal Podere Ferriere, in direzione del Fosso dei Frati (cfr allegato n°1).

Il primo corpo è coltivato in prevalenza a vigneto, con appezzamenti di diverse età d'impianto, e di differenti vitigni, che nel complesso raggiungono un'estensione, ottenuta dalla somma della superficie nominale catastale, per quelli censiti, in catasto e/o al Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto doc, e di quella cartografica per i vigneti di nuovo impianto, di 9.57.79 ettari. Per la residua parte, della superficie approssimativa di circa 1.37.75 ettari, è invece coltivato ad oliveto (per 0.58.50 ha), anch'esso suddiviso in funzione dell'età d'impianto, l'ultimo dei quali non posteriore all'anno 2000, ovvero a seminativo e seminativo arborato, o è occupato da tare improduttive, strade di servizio e bosco.

I filari dei vigneti sono orientati in prevalenza lungo la direzione sud – ovest/nord – est, con pendenza variabile, ma approssimativamente nell'ordine del 20% circa, per quanto una parte consistente è orientata in direzione nord – ovest/sud – est, con una pendenza massima, dedotta dalla Carta Tecnica Regionale, di circa il 15%. La loro esposizione, in ogni caso, è quasi equamente distribuita tra nord – est e sud – ovest, in funzione del versante sul quale si trovano. Fanno eccezione due appezzamenti, sul fronte del Fosso de Le Prese, e tra loro divisi da una strada di servizio, rivolti entrambi a sud – est. L'altimetria del primo corpo varia da un minimo di circa 190,00 metri s.l.m., in prossimità del fosso, ad un massimo di circa 280,00 metri s.l.m., a margine del Podere Caselle.



- vigneto ristrutturato alle p.lle 195/p, 194, 355, 358, 356/p e 457/p del foglio 8-



- vigneto alle p.lle 195/p, 217/p, 197, 196/p, 199/p e 200 del foglio 8 -



- vigneto alle p.lle 181 e 183 del foglio 8 -

Pur non potendo esprimere alcun parere specifico in merito alla natura geologica dei terreni, può essere annotato che nella zona sono frequenti affioramenti superficiali di argille grigie.





- vigneto ristrutturato alla p.lla 182 del foglio 8 -



- vigneto ristrutturato alla p.lla 182 del foglio 8 -



- vigneto alle p.lle 198/p e 199/p del foglio 8 -



- vigneto alle p.lle 198/p e 199/p del foglio 8 -



- vigneto alle p.lle 218, 219, 202, 203, 204, 205 del foglio 8, e 70, 71, 72, 73/p e 86 del foglio 13 -



- vigneto alle p.lle 69, 73/p, 75, 74 del foglio 13 -



- vigneto alle 184, 185 e 186/p del foglio 8 -





- vigneto alla p.lla 50 del foglio 13 -



- oliveto e seminativo alle p.lle 160 e 161 del foglio 8 -



- oliveto alla p.lla 160/p del foglio 8 -

Il compendio ha, nel suo complesso, una discreta accessibilità, garantita dalla strada vicinale delle Fornaci, di larghezza utile sufficiente al transito dei mezzi agricoli comunemente impiegati nelle lavorazioni delle colture arboree impiantate nel fondo, con superficie quasi esclusivamente pavimentata con graniglia sciolta, consona all'uso ed al contesto. La piattaforma stradale ha una sezione trasversale tale da non consentire il passaggio contemporaneo di due veicoli con sagoma superiore a quella normale, ma ciò è in linea con le caratteristiche della viabilità.

Le strade interne, per quanto con piattaforma anche piuttosto sconnessa in alcuni tratti, sono comunque transitabili anche con autovetture non specificatamente adatte all'uso in fuoristrada.

Per la loro collocazione in ambiti piuttosto ristretti, e privi di idonei spazi di manovra, alcuni vigneti, ed in particolare quelli insistenti sulle particelle 181, 182 e 183 del foglio 8, e 50 del foglio 13, a prescindere dalla tipologia di coltivazione, molto probabilmente non sono idonei alla raccolta meccanizzata, o potrebbero presentare maggiori difficoltà rispetto agli altri.





I filari dei vigneti hanno un sesto d'impianto variabile da 2,50 a 3,00 metri circa, con piante disposte lungo la fila con intervalli che oscillano da 1,00 metro, negli impianti recenti, a 1,50 in quelli più datati.



Per quanto dettagliato nella nota del Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto doc, i vitigni censiti per il compendio in esame, e per i quali è ragionevole supporre che siano gli stessi riscontrati in sito, in virtù dell'anno d'impianto dichiarato, sono delle varietà trebbiano toscano bianco, canaiolo bianco, verdello bianco, malvasia



bianca lunga, chardonnay bianco, grechetto bianco, tutti impiantati tra il 1989 ed il 2000.

Per gli altri, dettagliati all'allegato n°6 alla parte generale della consulenza, il cui anno d'impianto è compreso tra il 1960 ed 1970, è ipotizzabile, considerato che la durata raggiungibile dal ciclo produttivo di un vigneto non supera i quarant'anni, che siano stati ristrutturati, e forse sostituiti da altri vitigni, ma non ancora aggiornati, quanto meno nella banca dati del Consorzio interpellato.

Una porzione della particella 160, e buona parte della superficie delle particelle 196 e 217 del foglio 8 sono occupate da oliveto, di età variabile. I più recenti sono individuabili in quelli in atto sui mappali 160 e 196; quest'ultimo, almeno a giudicare dal confronto tra le foto aeree consultabili anche sul portale cartografico della Regione dell'Umbria, sembrerebbe essere stato impiantato intorno all'anno 2000. L'espressione dubitativa è dovuta al fatto che, al contrario del vigneto, gli olivi possono avere anche dimensioni già ragguardevoli al momento dell'impianto, dal che l'impossibilità, non disponendo delle foto aeree di ogni anno, di accertarne l'epoca esatta.

Le piante appaiono in buono stato vegetativo, ad eccezione di alcuni esemplari insistenti sulla particella 160, quasi del tutto privi delle foglie, per quanto, in molti casi, si presentino con una chioma piuttosto chiusa, e tenuto conto del fatto che la potatura, secondo il disciplinare europeo, può essere effettuata anche con intervalli di cinque anni, mentre il terreno è mantenuto in sufficienti/discrete condizioni di pulizia superficiale, considerato che quello dell'impianto più recente al momento del sopralluogo era ricoperto da un'erba spontanea piuttosto folta.



Non avendo ricevuto alcun riscontro alla richiesta inoltrata all'ufficio Coltivazioni Arboree della Regione dell'Umbria, non può essere riportata nessuna altra indicazione circa la regolarità dei nuovi impianti, la qualità, l'eventuale denominazione protetta dei cultivar, ed altre eventuali informazioni utili ai fini della loro valutazione, ma può essere ipotizzato che rientrino in zona idonea alla produzione di olio a denominazione di origine protetta (D.O.P. Umbria).

È compreso nel lotto un piccolo manufatto accessorio, risalente ad un'epoca anteriore al 1939, ossia al rilievo aerofotogrammetrico delle mappe catastali d'impianto, adibito ad un uso accessorio all'attività agricola, ed in prevalenza utilizzato come ricovero temporaneo, giornaliero, delle persone che stagionalmente sono addette alla coltivazione del fondo, ad un solo piano fuori terra, della superficie utile di 12,00 metri quadrati, pari a circa 13,20 metri quadrati di consistenza convenzionale lorda, con un'altezza interna, media, di 2,30 metri, privo di intonaci interni e degli impianti (cfr allegato n°2). Nello spazio ad esso antistante, ed a margine della strada interna, è presente una cisterna di raccolta delle acque piovane.



Il secondo corpo, della superficie catastale, nominale, complessiva di 3.02.95 ettari, è coltivato a vigneto, di recente ristrutturazione, per 2.19.10 ettari, ed è occupato da bosco, della superficie catastale, nominale di 0.71.84 ettari, da strade interne di servizio e da seminativo per i restanti 0.12.01 ettari, residui. Il bosco, marginale alla sponda sinistra del Fosso dei Frati, è raggiungibile direttamente dal vigneto antistante.

I filari del vigneto sono orientati lungo la direzione nord – est/sud – ovest, con una pendenza media di circa il 15%, sono esposti a sud – ovest, hanno un sesto d'impianto di circa 2,50 metri, anche se in qualche caso è stata rilevata di 2,30 metri, con piante disposte lungo le file ad intervalli di 1,00 metro.

L'altimetria del secondo corpo varia da un minimo di circa 225,00 metri s.l.m., in prossimità del fosso, ad un massimo di circa 260,00 metri s.l.m., in corrispondenza della strada superiore di servizio, parallela alla strada vicinale delle Caselle, più elevata, dalla quale è separata da un dislivello variabile, ma che supera, nel punto più alto, i due metri.

Il compendio in esame è separato fisicamente dal lotto n°6 da una strada interna di servizio che segue il tracciato di una preesistente servitù, riportata anche nella mappa catastale.



- vigneto alle p.lle 36, 51, 55, 38, 39 del foglio 20 -





Il vitigno censito è esclusivamente della varietà cabernet sauvignon nero, impiantato nel 2000 (cfr allegato n°6 alla parte generale della consulenza).

Il compendio ha una discreta accessibilità, garantita dalla viabilità rurale, costituita da tratti di strade comunali, vicinali e di servitù, e che ha la sua origine su Via dei Carrozzeri, nella frazione de Le Prese, di larghezza utile sufficiente al transito dei mezzi agricoli comunemente impiegati nelle lavorazioni delle colture arboree impiantate nel fondo, con superficie, in parte anche bitumata, ma prevalentemente sterrata o pavimentata con graniglia sciolta, consona all'uso ed al contesto. La piattaforma stradale ha una sezione trasversale tale da non consentire il passaggio contemporaneo di due veicoli con sagoma superiore a quella normale, soprattutto nei tratti all'interno dei boschi, ma ciò è in linea con le caratteristiche della viabilità. La strada interna, con un fondo regolare, è transitabile anche con autovetture non specificatamente adatte all'uso in fuoristrada.

Il lotto confina nell'insieme con:

a) quanto al corpo 1, con le particelle 357/p, 211, 212, 213, 201, 180, 158, 238, 232, 257 del foglio 8, 136, 47, 51, 131, 52, 132, 87 del foglio 13, entrambi del Comune di Castel Viscardo, con la strada vicinale delle Fornaci e con il Fosso de Le Prese, salvo altri.

b) quanto al corpo 2 con i mappali 127, 125 e 59 del foglio 20, 191, 81 e 151 del foglio 19, entrambi del Comune di Castel Viscardo, con la strada vicinale delle Caselle e con il Fosso dei Frati, salvo altri.

Nelle tabelle che seguono alle pagine 11 e 12 sono riportati:

a) nella tabella 1 i dati catastali degli immobili componenti il lotto,  
b) gli elementi utili ai fini della valutazione dei terreni componenti il lotto, con la precisazione che la superficie censita è quella risultante agli atti del Consorzio di Tutela dei Vini Orvieto, mentre quella cartografica è quella misurata, con le modalità esposte al paragrafo 2.1 della parte generale della consulenza, per quegli impianti che, pur non risultando ancora censiti, sono stati di fatto riscontrati in sito con i sopralluoghi.

Tabella 1 - dati catastali degli immobili componenti il lotto n°1

foglio	particella	superfici (na)	qualità catastale	classe	redditi	
					dominicale (€.)	agrario (€.)
Corpo 1						
8	357/p	0,0940	(vigneto)	---	---	---
8	356	0,0270	vigneto	U	2,44	1,53
8	358 AA	0,0500	seminativo	3	1,68	1,55
8	358 AB	0,0289	vigneto	---	2,61	1,64
8	355	0,6250	vigneto	U	54,49	35,51
8	194	0,6840	vigneto	U	61,82	38,86
8	195	0,4340	vigneto	U	39,22	24,66
8	217 AA	0,2040	uliveto	1	10,01	5,27
8	217 AB	0,1490	vigneto	---	13,47	8,46
8	196 AA	0,2810	uliveto	1	13,79	7,26
8	196 AB	0,0370	vigneto	---	3,34	2,10
8	197	0,3720	vigneto	U	33,62	21,13
8	198	0,6720	vigneto	U	60,74	38,18
8	199	0,4200	vigneto	U	37,96	23,86
8	200	0,2610	vigneto	U	23,59	14,83
8	218	0,2050	vigneto	U	18,53	11,65
8	219	0,0630	vigneto	U	5,69	3,58
8	202	0,3180	vigneto	U	28,74	18,07
8	203	0,2660	vigneto	U	24,04	15,11
8	204	0,1640	vigneto	U	14,82	9,32
8	205	0,1450	vigneto	U	13,11	8,24
8	182	0,4610	vigneto	U	41,67	26,19
8	181 AA	0,0470	seminativo arborato	1	4,25	2,67
8	181 AB	0,1050	vigneto	---	9,49	5,97
8	183 AA	0,0435	seminativo arborato	1	3,93	2,47
8	183 AB	0,1865	vigneto	---	16,86	10,60
8	160 AA	0,0410	seminativo arborato	1	3,71	2,33
8	160 AB	0,1000	uliveto	1	4,91	2,58
8	160 AC	0,5700	vigneto	---	51,52	32,38
8	161 AA	0,0260	seminativo arborato	1	2,35	1,48
8	161 AB	0,1450	vigneto	---	13,11	8,24
8	184	0,3320	vigneto	U	30,01	18,86
8	185	0,3080	vigneto	U	27,84	17,50
8	186	0,3300	vigneto	U	29,83	18,75
13	50	0,3620	vigneto	U	32,72	20,56
13	69	0,2580	vigneto	U	23,32	14,66
13	70	0,1330	vigneto	U	12,02	7,56
13	71	0,2760	vigneto	U	24,94	15,68
13	86 AA	0,0125	seminativo arborato	1	1,13	0,71
13	86 AB	0,2245	vigneto	---	20,29	12,75
13	72 AA	0,0500	seminativo arborato	1	4,52	2,84
13	72 AB	0,1270	vigneto	---	11,48	7,21
13	73	0,9470	vigneto	U	85,59	53,80
13	74	0,2650	seminativo arborato	1	23,95	15,05
13	75	0,2380	vigneto	U	21,51	13,52
8	377	0,0058	C/2 (12 mq)	5	24,79	
tot. Corpo 1		11,0937				
Corpo 2						
20	36 AA	0,0330	seminativo arborato	4	1,19	1,11
20	36 AB	0,3280	vigneto	---	29,64	18,63
20	51	1,2700	vigneto	U	114,78	72,15
20	55 AA	0,0355	seminativo	4	0,83	0,73
20	55 AB	0,0775	vigneto	---	7,00	4,40
20	38 AA	0,0099	seminativo	4	0,23	0,20
20	38 AB	0,1635	vigneto	---	14,78	9,29
20	39 AA	0,0417	seminativo	3	1,40	1,29
20	39 AB	0,3520	vigneto	---	31,81	20,00
20	54	0,2730	bosco ceduo	4	1,55	0,28
20	53	0,1344	bosco ceduo	4	0,76	0,14
20	60	0,3110	bosco ceduo	4	1,77	0,32
tot. Corpo 2		3,0295				
Tot. Complessivo		14,1232				

Tabella 2 - elementi utili per la valutazione dei terreni componenti il lotto n°1

foglio	p.la	sup. (na)	qualità catastale	sup. cens. (na)	anno impianto	sup. cartog. (na)	varietà censita
<b>Corpo 1</b>							
8	357/p	0,0940	(vigneto)		2011	0,0940	
8	356	0,0270	vigneto		2011		
8	358 AA	0,0500	(vigneto)		2011		
8	358 AB	0,0289	vigneto		2011		
8	355	0,6250	vigneto		2011		
8	194	0,6840	vigneto		2011		
8	195	0,4340	vigneto	0,4354	1991		chardonnay bianco
8	217 AA	0,2040	uliveto				
8	217 AB	0,1490	vigneto	0,1403	1991		chardonnay bianco
8	196 AA	0,2810	uliveto				
8	196 AB	0,0370	vigneto				
8	197	0,3720	vigneto	0,1788	(1970)		montepulc. nero/sangiov.
8	198	0,6720	vigneto	0,6731	2000		grechetto bianco
8	199	0,4200	vigneto	0,4280	1990		trebbiano toscano bianco
8	200	0,2610	vigneto	0,2420	1990		trebbiano toscano bianco
8	218	0,2050	vigneto	0,2108	1990		verdello bianco
8	219	0,0630	vigneto	0,0605	1990		verdello bianco
8	202	0,3180	vigneto				
8	203	0,2660	vigneto	0,2670	1990		malvasia bianca lunga
8	204	0,1640	vigneto	0,1719	1990		grechetto bianco
8	205	0,1450	vigneto	0,1502	1990		grechetto bianco
8	182	0,4610	vigneto				
8	181 AA	0,0470	(tare/strade servizio)				
8	181 AB	0,1050	vigneto	0,1545	1989		trebbiano toscano
8	183 AA	0,0435	(strade di servizio)				
8	183 AB	0,1865	vigneto	0,2312	1989		trebbiano toscano
8	160 AA	0,0410	seminativo arborato				
8	160 AB	0,1000	uliveto				
8	160 AC	0,5700	(seminativo)	0,5662	(1960)		trebbiano toscano bianco
8	161 AA	0,0260	(seminativo)				
8	161 AB	0,1450	vigneto	0,1710	(1960)		malvasia bianca lunga
8	184	0,3320	vigneto	0,2637	(1960)		verdello/trebbiano toscano
8	185	0,3080	vigneto	0,2383	(1960)		verdello/trebbiano toscano
8	186	0,3300	vigneto	0,3265	(1960)		malvasia bianca lunga
13	50	0,3620	vigneto	0,2881	1980		malvasia bianca lunga
13	69	0,2580	vigneto	0,2567	1989		trebbiano toscano bianco
13	70	0,1330	vigneto	0,1349	1990		grechetto bianco
13	71	0,2760	vigneto	0,2754	1990		
13	86 AA	0,0125	(bosco)				
13	86 AB	0,2245	vigneto	0,1940	1990		grechetto bianco
13	72 AA	0,0500	(bosco)				
13	72 AB	0,1270	vigneto	0,1631	1990		grechetto bianco
13	73	0,9470	vigneto	0,9217	1989		trebbiano toscano bianco
13	74	0,2650	(vigneto)	0,2224	1989		grechetto bianco
13	75	0,2380	vigneto	0,1512	1989		trebbiano toscano bianco
tot. Corpo 1		11,0879		7,5169			
<b>Corpo 2</b>							
20	36 AA	0,0330	(strade di servizio)				
20	36 AB	0,3280	vigneto	0,3200	2000		cabernet sauvignon nero
20	51	1,2700	vigneto	1,2172	2000		cabernet sauvignon nero
20	55 AA	0,0355	seminativo				
20	55 AB	0,0775	vigneto	0,1010	2000		cabernet sauvignon nero
20	38 AA	0,0099	(strade di servizio)				
20	38 AB	0,1635	vigneto	0,1723	2000		cabernet sauvignon nero
20	39 AA	0,0417	seminativo				
20	39 AB	0,3520	vigneto	0,3955	2000		cabernet sauvignon nero
20	54	0,2730	bosco ceduo				
20	53	0,1344	bosco ceduo				
20	60	0,3110	bosco ceduo				
tot. Corpo 2		3,0295		2,2060			
Tot. Complet.		14,1174		9,7229		0,0940	

La superficie indicata nella tabella 1 per la particella 377 del foglio 8 è quella censita alla partita speciale 1, senza intestati, del N.C.T.

Alla stessa tabella, i mappali evidenziati con colore arancio sono soggetti a vincolo di indivisibilità, trattato in risposta al quesito n°8 (cfr paragrafo 7).

Le qualità catastali riportate tra parentesi e campite in verde chiaro nella tabella 2 sono state riscontrate sui luoghi, mentre la superficie riportata nella colonna "sup. cartog" della stessa tabella, ed anch'essa campita in verde chiaro, è stata misurata graficamente secondo le modalità dettagliate al paragrafo 2.1 della parte generale della consulenza.

Quanto invece all'anno d'impianto dei vigneti censiti, quello riportato tra parentesi, pur se agli atti del Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto doc, si ritiene discordante sia con lo stato vegetativo delle piante, incompatibile con un'età compresa tra i quaranta ed i cinquant'anni, sia con la tipologia di sfruttamento, a fini produttivi, del vigneto, mentre quello campito in verde chiaro, e relativo all'impianto ristrutturato sulle particelle 194, 355, 356, 357/p e 358, è stato ipotizzato sulla base dello sviluppo della vegetazione, non disponendo di altre informazioni utili.

Sulla base degli elementi elencati alla tabella 2, l'intera estensione della superficie occupata dagli immobili componenti il lotto può essere distinta nelle seguenti qualità:

manufatti, tra coperto e scoperto (p.la 377, f.8) .....	ha 0.00.58
tare e strade interne di servizio (p.lle 181AA, 183AA, f.8, p.lle 36AA, 38AA, f.13)...	ha 0.13.34
bosco (p.lle 86AA, 72AA f.13, p.lle 53, 54 e 60 f.20) .....	ha 0.78.09
semiativo arborato (p.la 160AA) .....	ha 0.04.10
semiativo (p.lle 160AC, 161 f.8, p.lle 55AA, 39AA f.20) .....	ha 0.67.32
oliveto (p.lle 217AA, 196AA, 160AB f.8).....	ha 0.58.50
vigneto (vedi tabella 2).....	ha 11.90.39

Il vigneto, a sua volta, può essere suddiviso almeno in quattro parti, sulla base dell'epoca nota, o presunta, dell'impianto, e della denominazione d'origine:

1) ristrutturato presumibilmente nel 2011, "Orvieto Classico" (p.lle 194, 355, 356, 357/p, 358 f.8).....	ha 1.50.89
2) ristrutturato nel 2000, "Orvieto Classico" (p.la 198 f.8) .....	ha 0.67.20
3) di altra epoca, non antecedente all'anno 1989, ed in prevalenza compreso tra il 1989 ed il 1991, "Orvieto Classico" .....	ha 7.53.20
4) ristrutturato nel 2000, "Orvieto Rosso D.O.C." (p.lle 36AB, 51, 55AB, 38AB, 39AB f.20).....	ha 2.19.10

### 3. Risposta al quesito 3.

Gli immobili componenti il lotto sono censiti al Catasto di competenza.

Le qualità colturali riportate nei dati censuari non corrispondono integralmente alle colture effettivamente in atto sui terreni, tanto che quella reali, riscontrate con i sopralluoghi, sono riportate con colore rosso, tra parentesi, alla tabella 2, e per quanto una parte sia stata già variata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio sulla base dei dati rilevati dall'AGEA nell'anno 2006.

La circostanza, in ogni caso, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né alla eventuale vendita, poiché la variazione culturale, e l'aggiornamento dei vigneti censiti, può essere effettuata in qualsiasi momento, ad un costo contenuto, che verrà detratto, comunque, dal valore ordinario del lotto.

Soltanto per uno dei terreni del corpo 1, provvisoriamente individuata con il numero 357/parte, sarà necessario procedere al frazionamento, se non prima della



pubblicazione del bando di vendita, almeno prima della emissione del decreto di trasferimento, così che possa essere correttamente registrato, trascritto e volturato.

#### **4. Risposta al quesito 4.**

Sulla base dei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Castel Viscardo ai protocolli n°4281, n°4283, e n°4284, tutti del 01/08/2012, gli immobili componenti il lotto ricadono:

- a) quanto alle particelle 160, 161, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 195, 196, 197, 198, 199, 202, 204, 217, 218, 219 e 377 del foglio 8, 50, 69, 70, 71, 73 e 75 del foglio 13, 36, 38, 39, 51 e 55 del foglio 20, in zona agricola,
- b) quanto ai mappali 194, 355, 356, 357 e 358 del foglio 8 in zona agricola con vincolo idrogeologico,
- c) quanto ai numeri 200, 203 e 205 del foglio 8, 72, 74 e 86 del foglio 13, 53, 54 e 60 del foglio 20, parte in zona agricola e parte in area boschiva.

Per quanto appreso con l'accesso all'Ufficio Tecnico, dalla data di emissione dei certificati a quella di stesura della consulenza non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici comunali.

#### **5. Risposta al quesito 5.**

L'unico fabbricato facente parte del lotto è stato edificato in epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge 17/08/1942, n°1150, e con il sopralluogo è stato accertato che, successivamente alla sua costruzione, non è stato oggetto di interventi edilizi o urbanistici per i quali fosse necessario il rilascio preventivo di titoli abilitativi.

Circostanza confermata anche dalla verifica effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo attraverso la propria banca dati, per effetto della richiesta inoltrata con lettera raccomandata a.r. del 24/05/2013 (cfr allegato n°1 alla parte generale della consulenza), che non ha riscontrato pratiche, anche tra quelle archiviate, relative all'immobile in esame.

#### **6. Risposta al quesito 7.**

Tutti gli immobili facenti parte del lotto sono affittati, insieme ad altri, con contratto del 17/11/2009, registrato ad Orvieto il 20/11/2009 al n°1565, serie 3<sup>^</sup>, della durata di 15 anni, con scadenza al 10/11/2024, a favore dell'Azienda Agricola (omissis), di (omissis), per un canone annuo di €.35.000,00, da corrisponderci, attualmente, per metà entro il 20 dicembre di ogni anno, e per la restante metà entro il 30 giugno dell'anno successivo (cfr allegato n°4 alla parte generale della consulenza).

Con successivo atto del 04/03/2013, registrato ad Orvieto il 21/03/2013, al n°549, serie 3<sup>^</sup>, le parti hanno di comune accordo prorogato di ulteriori quindici anni la durata dell'affitto, posticipando la sua scadenza al 10/11/2039, senza apportare alcuna variazione né all'entità del canone, né alle modalità del suo pagamento (cfr allegato n°5 alla parte generale della consulenza).

#### **7. Risposta al quesito 8.**

Le particelle 355, 356, 357 e 358 del foglio 8 sono soggette al vincolo idrogeologico, mentre i mappali 160, 184, 185, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 218 e 219 del foglio 8, 70, 71, 72 e 86 del foglio 13, 36, 38, 39, 51, 53, 54, 55 e 60 del foglio 20 sono gravate dal vincolo di indivisibilità trentennale apposto, ai sensi dell'articolo 11 della Legge 14/08/1971, n°817, con l'atto di acquisto del Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto, repertorio n°30821 del 29/07/1997, trascritto a Terni alla formalità n°5842 del 26/08/1997.

L'intera superficie dei mappali 160, 184, 185, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 218, 219, 182, 217, 194, 196 del foglio 8, nonché delle particelle 70, 71, 86, 50 e 69 del foglio 13, e di altri compendi estranei al lotto in esame, è stata asservita,

con scrittura privata autenticata dal Notaio Filippo Clericò, repertorio n°13920 del 10 maggio 2013, trascritta Terni il 16 maggio 2013 alla formalità n°3559, per la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato ad uso accessorio, ricompreso in altro lotto, distinto al Catasto Fabbricati di Castel Viscardo al foglio 8 con la particella 336, subalterno 2, nonostante che i mappali 200, 203 e 205 del foglio 8, e la particella 86 del foglio 13, siano in parte ricompresi in zona boschiva, e debbano pertanto essere esclusi, per la superficie relativa, dal computo della potenzialità edificatoria.

## **8. Risposta al quesito 9.**

### **8.1 Più probabile valore di mercato del manufatto accessorio.**

L'ambito territoriale in cui è inserito il corpo 1 del lotto è costituito dal contesto rurale di Castel Viscardo, marginale al comparto industriale ed artigianale della frazione de Le Prese, che si estende, parallelamente alla Strada Provinciale sottostante, fino in prossimità dell'abitato di Monterubiaglio, e che è caratterizzato da insediamenti sparsi, con una ridotta densità territoriale, costituiti al più da piccoli nuclei residenziali di un numero molto limitato di edifici, sorti spontaneamente in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale.

Altri fabbricati, ad uso prettamente accessorio all'attività agricola, sono disseminati su un'area ancora più vasta, e sono costituiti, in prevalenza, da manufatti di modeste dimensioni, con caratteristiche edilizie analoghe, o di qualità inferiore, a quelle degli edifici residenziali.

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, nell'abitato di Monterubiaglio, nel capoluogo di Castel Viscardo, o nella sottostante frazione di Pianlungo, adiacente all'abitato di Allerona Scalo, e distanti non meno di tre chilometri, possono essere impiegati quasi esclusivamente i mezzi di trasporto privati, poiché per usufruire di quelli pubblici si deve comunque raggiungere la Strada Provinciale n°45, per Monterubiaglio, a circa un chilometro di distanza, percorrendo una strada non idonea al transito pedonale.

Dalle indagini svolte, anche attraverso le banche dati ad accesso libero, nella zona in esame è emersa una sostanziale assenza di contrattazioni, almeno di quelle utili alla stima, ed in particolare di quelle posteriori al mese di luglio 2006.

Analogo risultato è stato ottenuto dalla consultazione delle richieste pubblicate da due agenzie immobiliari locali, e da un sito web specialistico, universalmente ritenute valide nei casi di assenza di dati reali, pur nella consapevolezza che sia il prezzo il fondamento della stima.

Esaminati i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e tenuto conto delle caratteristiche del manufatto in stima, è ragionevole dedurre che il suo più probabile valore unitario, medio, ordinario di mercato possa essere fissato in circa € .350,00 di superficie convenzionale lorda.

Il più probabile valore reale, attuale, di mercato dell'accessorio distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Viscardo al foglio 8, con la particella 377, senza subalterni, con la categoria C/2, comprensivo anche di quello, ragguagliato, della piccola area di corte antistante, della superficie libera di circa 35,00 metri quadrati, è dato da:

magazzino: mq 13,20 x € .350,00/mq = .....	€ .4.620,00 +
<u>incidenza della corte antistante: mq 35,00 x 5% x € .350,00 = .....</u>	<u>€ .612,50 =</u>
valore complessivo del magazzino .....	€ .5.232,50...

ovvero, in c.t. **€ .5.000,00** (eurocinquemilavirgolazerocentesimi).

## 8.2 Più probabile valore di mercato dei terreni agricoli.

La consultazione di Professionisti del settore agricolo, ed in particolare di quello enologico, operanti in collaborazione con organismi di patrocinio, o all'interno del Consorzio di Tutela dei Vini 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 del vino "Orvieto Classico", e "D.O.C. Orvieto".

Per superfici di circa 2 ettari, e fino a non oltre 15 ettari, di nuovo impianto con la denominazione tipologica "Orvieto Classico", che entrerà in produzione entro 2÷3 anni, il prezzo medio varia da un minimo di €.40.000,00/ha, fino ad un massimo di €.45.000,00/ha.

Per impianti della medesima denominazione d'origine, ma con un'età compresa entro i 18÷20 anni, il prezzo medio scende ad €.35.000,00÷40.000,00/ha.

All'interno delle zone con denominazione "Orvieto D.O.C." gli stessi valori scendono, ognuno, di circa €.5.000,00/ha.

Altri organismi di valutazione, quali l'Agenzia del Territorio e l'Istituto Nazionale di Economia Agraria, in alcuni casi seguendo criteri analoghi di distinzione degli impianti, forniscono dati comunque in linea, considerato che la loro stima è relativa ad una macro area che comprende anche territori estranei al contesto in esame:

A.d.T.:

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, e considerato che la varietà Cabernet Sauvignon rientra nella denominazione "Rosso Orvieto D.O.C.", il più probabile valore reale, attuale dei vigneti che compongono il lotto 1 è data da:

vigneto "Orvieto Classico", anno 2011:

ha 1.50.89 x €.45.000,00/ha = ..... €.67.900,50 +

vigneto "Orvieto Classico", anno 2000:

ha 0.67.20 x €.45.000,00/ha = ..... €.30.240,00 +

vigneto "Orvieto Classico", anni 1989÷1991:

ha 7.53.20 x €.38.000,00/ha = ..... €.286.216,00 +

vigneto uve rosse, anno 2000:

ha 2.19.10 x €.40.000,00/ha = ..... €.87.640,00 =

Valore reale, attuale, complessivo dei vigneti ..... €.471.996,50...

Ovvero, in c.t.: **€.472.000,00**

(euroquattrocentosettantaduemilavirgolazerocentesimi).

Il costo delle attività tecniche necessarie per il frazionamento della particella 357, considerate le difficoltà dovute alla topografia dei luoghi, ed alla posizione dei punti fiduciali d'inquadramento, può essere determinato, sommariamente, in una somma non inferiore a circa €.2.600,00, ivi compresi i diritti di approvazione, gli oneri fiscali e previdenziali, da suddividere con il lotto n°3, che non verrà decurtata dal valore ordinario perché da sostenere prima della vendita.

Quanto alla variazione per l'aggiornamento delle qualità colturali effettive, se l'operazione non richiede l'esecuzione di rilievi topografici, può esserle imputato un costo, comprensivo degli oneri accessori, di circa €.300,00. Nella ipotesi in cui fosse necessario inquadrare le aree da variare con rilievi topografici, abbinandoli al frazionamento summenzionato possono comportare una spesa, lorda, aggiuntiva di circa €.600,00.

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,
bosco .....	€.2.500,00,
seminativo arborato .....	€.10.000,00,
seminativo.....	€.11.000,00,
oliveto (A.d.T., oliveto in classe A: accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare per la produzione di olio D.O.P., con sestì d'impianto regolari, ricostituiti o reimpiantati dopo il 1985) .....	€.22.000,00.

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

tare e strade interne di servizio: ha 0.13.34 x €.2.000,00/ha = .....	€.266,80 +
bosco: ha 0.78.09 x €.2.500,00/ha = .....	€.1.952,25 +
seminativo arborato: ha 0.04.10 x €.10.000,00/ha = .....	€.410,00 +
seminativo: ha 0.67.32 x €.11.000,00 = .....	€.7.405,20 +
<u>oliveto: ha 0.58.50 x €.22.000,00/ha = .....</u>	<u>€.12.870,00 =</u>
Valore reale, attuale, complessivo delle altre colture in atto .....	€.22.904,25...

Ovvero, in c.t.: **€.23.000,00** (euroventitremilavirgolazerocentesimi).

Il più probabile valore reale, attuale di mercato del lotto 1 è quindi ottenuto da:

valore di mercato dell'accessorio agricolo.....	€.5.000,00 +
valore di mercato dei vigneti .....	€.472.000,00 +
valore di mercato delle altre colture in atto.....	€.23.000,00 -
<u>costo massimo presunto per l'aggiornamento delle qualità colturali .....</u>	<u>€.600,00 =</u>
Valore reale, attuale, complessivo del lotto 1 .....	€.499.400,00...

Ovvero, in c.t.: **€.499.500,00**  
(euroquattrocentonovantanovemilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Orvieto, 31 ottobre 2013.

Allegati:

- 1) sovrapposizione della mappa catastale del lotto con la foto aerea, in scala 1: 5.000,
- 2) planimetria catastale del manufatto accessorio, censito al Catasto fabbricati di Castel Viscardo al foglio 8 con il mappale 377.

**IL C.T.U.**  
**GEOM. MORENO POLLEGGIONI**

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°30/2012**

**PROMOSSA DA**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

**CONTRO**

**(omissis)**

**G.E. DOTT. FEDERICO BONATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**LOTTO N°3**

## SOMMARIO.

1. ELENCO DEI QUESITI.....	3
2. RISPOSTA AL QUESITO 1.....	3
3. RISPOSTA AL QUESITO 3.....	8
4. RISPOSTA AL QUESITO 4.....	9
5. RISPOSTA AL QUESITO 5.....	9
6. RISPOSTA AL QUESITO 7.....	10
7. RISPOSTA AL QUESITO 8.....	11
8. RISPOSTA AL QUESITO 9.....	11

## **1. Elenco dei quesiti.**

1) *descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*

2) *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali,*

3) *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione,*

4) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,*

5) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria,*

6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio,*

7) *indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio,*

8) *indichi l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge,*

9) *determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato,*

10) *prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura,*

11) *solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette."*

## **2. Risposta al quesito 1.**

Il lotto è composto da due fabbricati distinti, dei quali uno a destinazione residenziale, e l'altro ad uso accessorio, questi con destinazione d'uso agricola vincolata, dalla corte comune di pertinenza, individuata al foglio di mappa numero 8 con la particella 336, e da un'area, anch'essa attinente ai due edifici, ma ad uso giardino, stralciata dalla maggiore consistenza della particella 357, componente, per la residua parte, il lotto n°1.



Il compendio è ubicato in località Podere Caselle, 13, del Comune di Castel Viscardo, ad una quota di circa 290,00 metri s.l.m., raggiungibile percorrendo la strada vicinale delle Fornaci, che si innesta sulla Strada Provinciale per Monterubiaglio poco più a monte del bivio per Allerona.

Il fabbricato accessorio è ubicato in prossimità della suddetta strada vicinale, dalla quale vi si può accedere direttamente, mentre l'abitazione è collocata al margine opposto della particella, questa di forma pressoché trapezoidale e, per accedervi, si può percorrere la rampa a lato dell'accessorio, e che insiste sulla corte medesima, oppure, attualmente, si può transitare su una strada privata che attraversa sia parte del mappale 357, che una frazione delle particelle 211 e 335, estranee alla procedura. Questa stessa strada è attualmente utilizzata anche per accedere alle proprietà distinte alle particelle 335 e 323, altrimenti intercluse.

Il fabbricato residenziale, di vecchia datazione, con struttura portante in muratura, e di due piani fuori terra, è in aderenza con un altro edificio sul retro, ed ha, conseguentemente, tre soli lati liberi: uno che si affaccia sulla corte, in direzione del secondo manufatto, uno che si apre sulla valle del Paglia, ed il restante che prospetta, prevalentemente, sulle coltivazioni e sui boschi a margine, in direzione del Podere Ferriere.

Le facciate esterne hanno la sola finitura ad intonaco, di malta cementizia, molto probabilmente eseguito in concomitanza dei lavori di rifacimento della copertura, apparentemente autorizzati con Concessione Edilizia n°102 del 15/12/1993 (cfr risposta al quesito n°5, a pagina 9).



- panoramica del fabbricato residenziale, ripresa dalla corte comune -

Al contrario di quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti dal 21 gennaio 2003 (cfr allegato n°2), è composto da due unità immobiliari distinte, che derivano dal frazionamento, non autorizzato, dell'abitazione preesistente, distribuite una per piano, con accesso l'una direttamente dalla corte antistante, attraverso un piccolo ballatoio esterno, e l'altra per mezzo di una scala interna, ad una sola rampa, che termina con quattro gradini esterni.

L'appartamento al piano terra è composto da ingresso soggiorno, con parete attrezzata per la cottura, dal quale si accede direttamente al servizio igienico, da un piccolo salotto, che si affaccia sul portico realizzato sul fronte nord – ovest, e da una camera da letto (cfr allegato n°4), della superficie utile complessiva di 55,25 metri quadrati per l'abitazione, oltre a 19,95 metri quadrati per il portico, entrambe misurate graficamente dalla planimetria catastale, per una superficie convenzionale vendibile, del solo alloggio, di 60,80 metri quadrati, computata in applicazione dei criteri introdotti dalla norma ex UNI 10750:2005.

Sull'angolo nord, con accesso diretto dall'esterno, è presente un locale adibito a cantina della consistenza utile di 12,00 metri quadrati, e della superficie convenzionale di 13,20 metri quadrati.

I pavimenti sono in piastrelle rettangolari di gres porcellanato, o simili, il servizio igienico è rivestito con mattonelle di analogo materiale fino ad un'altezza di circa 2,20 metri, mentre gli infissi, sia interni che esterni, questi ultimi privi di sistemi di oscuramento, sono in legno. Le pareti sono tinteggiate con colori chiari, e solo una parte della scala interna a margine del soggiorno ha la muratura in pietra a vista.



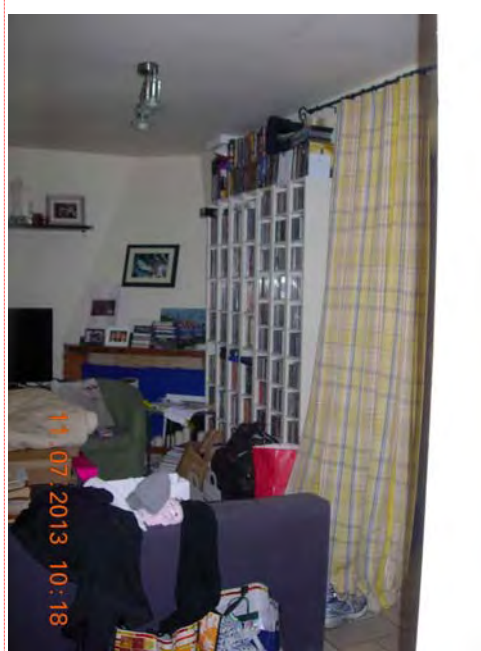
- ingresso – soggiorno della u.i. al piano terra -



- cantina e portico sul prospetto nord – ovest -



- servizio igienico della u.i. al piano terra -



- salotto della u.i. al piano terra -

La distribuzione interna dell'alloggio al primo piano comprende invece un disimpegno, la cucina – pranzo, con piccolo balcone sul prospetto sud – est, due camere da letto, di cui una con un piccolo ripostiglio al di sopra della scala interna, ed un servizio igienico, della superficie utile complessiva, di 62,55 metri quadrati, dei quali 1,85 metri quadrati per il balcone, per una superficie convenzionale vendibile di 67,20 metri quadrati.

Sia i pavimenti che gli infissi interni sono di vecchia fattura, e molto probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio. I primi sono in mattoni di laterizio, montati a "cortina", mentre i secondi sono in legno massello di colore scuro. Il servizio igienico è rivestito, con piastrelle in gres porcellanato, o materiale

simile, fino ad un'altezza di 2,00 metri circa, mentre le pareti dei restanti ambienti sono tinteggiate con colori chiari.

Entrambe le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa.



- cucina - pranzo della u.i. al primo piano -



- ingresso della u.i. al primo piano -



- disimpegno della u.i. al primo piano -



- servizio igienico della u.i. al primo piano -



- camera da letto della u.i. al primo piano -

Il fabbricato ad uso accessorio, ubicato anch'esso in località Podere Caselle, 13, del quale se ne ignora l'epoca di realizzazione, ma che, a giudicare dai materiali impiegati per la struttura portante, in muratura, può essere ricondotta agli anni settanta, è costituito, attualmente, da tre locali contigui, adibiti a deposito –



magazzino, interrati per due lati e parte di un terzo, con due accessi a margine della strada vicinale delle Fornaci, sulla quale prospetta il fronte principale.

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 03/06/2013, erano in corso i lavori di ristrutturazione ed ampliamento autorizzati nel mese di maggio dal Comune di Castel Viscardo, con i quali la proprietà ha inteso, oltre a migliorare le finiture e la dotazione impiantistica dei locali esistenti, aggiungerne un altro, sul fronte strada, visibile con la finitura ad intonaco in malta premiscelata, a base di calce, riprodotto nelle foto che seguono.



- lati fuori terra, verso valle -



- lati fuori terra, verso monte -



- interno di uno dei locali preesistenti -



- interno di uno dei locali preesistenti -



- strada di accesso dalla strada vicinale -



- ampliamento in corso di costruzione -

Le dimensioni interne dei due vani interrati preesistenti, rilevate in occasione del sopralluogo, misurano 5,00 x 4,14 metri per il primo, e 6,19 x 2,81 metri per il secondo, entrambi con un'altezza di circa 2,30 metri.

Gli stessi sono riportati nei grafici progettuali allegati al Permesso di Costruire n°12 del 28 maggio 2013 (cfr risposta al quesito n°5, a pagina 9), rispettivamente con le misure di 5,04 x 4,16 metri, e di 7,00 x 3,00 metri.

Il locale realizzato in ampliamento, le cui facciate sono state terminate successivamente allo svolgimento del sopralluogo, e per il quale, per quanto

verificato lo scorso 9 ottobre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo, i lavori sono ancora formalmente in corso, è stato approvato, per la destinazione di magazzino, con pianta rettangolare delle dimensioni esterne di 8,40 x 4,90 metri, ed è invece stato costruito con pianta poligonale, nella quale è stata disposta diversamente l'apertura sul fronte nord – ovest, quest'ultima realizzata, in analogia all'altra sul prospetto nord – est, con architrave orizzontale anziché ad arco a tre centri.

La copertura, a terrazza, in parte interrata ed inerbita, sui lati fuori terra, e sulla scala esterna, in aderenza al lato sud – ovest della costruzione, è protetta da una balaustra in ferro, intervallata da pilastri in muratura.

La superficie utile del manufatto preesistente è di 38,10 metri quadrati, per una consistenza convenzionale di circa 41,90 metri quadrati. Quella utile del locale in ampliamento approvato è di 34,25 metri quadrati, per una superficie convenzionale di 37,70 metri quadrati circa.

La corte comune circostante i due edifici ha una superficie catastale, nominale, complessiva, tra coperto e scoperto, di 936,00 per la particella 336, ed un'estensione cartografica, misurata secondo le modalità descritte al paragrafo 2.1 della parte generale della consulenza, di 1.830,00 metri quadrati circa per la particella 357/parte, comprensivi sia della parte adibita a giardino, sia di quella occupata dalla strada e gravata, di fatto, dalla servitù di passaggio a favore delle particelle 323 e 335.

Sia il fabbricato residenziale che l'edificio accessorio sono censiti al Catasto Fabbricati di Castel Viscardo, e sono individuati, rispettivamente, con i seguenti elementi censuari:

a) foglio 8, particella 336, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7,5, rendita €.464,81,

b) foglio 8, particella 336, subalterno 2, categoria C/2, classe 3, consistenza metri quadrati 79, rendita €.146,88.

La corte comune alle due unità immobiliari è invece censita al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 8 con il mappale 336, subalterno 3, partita speciale A (beni comuni non censibili).

Al Nuovo Catasto Terreni il compendio è distinto con la particella 336 del foglio 8 di Castel Viscardo, alla partita speciale 1, senza intestati, con la superficie, tra coperto e scoperto, di 0.09.36 ettari (mq 936,00).

Il lotto confina nell'insieme con: strada vicinale delle Fornaci, particella 356, residua parte, da stralciare, della particella 357/p, componente il lotto n°1, particelle 211, 335 e 323 per più lati, 399, 220, tutte del foglio 8 di Castel Viscardo, mappale 165 del foglio 19 dello stesso Comune, salvo altri.

### **3. Risposta al quesito 3.**

Gli immobili componenti il lotto sono censiti al Catasto Fabbricati, pur con se con alcune difformità.

Il fabbricato residenziale è accatastato come unica unità immobiliare, mentre nella realtà è costituito da due alloggi distinti, peraltro entrambi con distribuzione interna diversa da quella rappresentata nella planimetria in atti.

La circostanza, in ogni caso, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né all'eventuale vendita, in quanto il lotto comprende l'intero edificio, così che la denuncia può essere effettuata in qualsiasi momento, il cui costo sarà comunque detratto dal valore ordinario del lotto.

Anche l'edificio accessorio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Viscardo, per quanto sia la planimetria, che i conseguenti elementi censuari,

non rispondano allo stato di fatto, e non soltanto in conseguenza dei lavori di ampliamento ancora in corso.

La pianta in atti rappresenta uno stato dei luoghi difforme da quello esistente alla data del 22 agosto 2007 (epoca del censimento), che dovrà essere aggiornato riportandovi anche il locale di nuova costruzione. Condizione che, ugualmente, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né all'eventuale vendita, così che la denuncia di variazione può essere effettuata in qualsiasi momento, ad un costo contenuto, che verrà comunque detratto dal valore ordinario del lotto.

Soltanto per una parte della corte, provvisoriamente individuata con il numero 357/parte, sarà necessario procedere al frazionamento, se non prima della pubblicazione del bando di vendita, almeno prima della emissione del decreto di trasferimento, così che possa essere correttamente registrato, trascritto e volturato.

#### **4. Risposta al quesito 4.**

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castel Viscardo al protocollo n°4281 del 01/08/2012, gli immobili componenti il lotto ricadono in zona agricola con vincolo idrogeologico,

Per quanto appreso con l'accesso all'Ufficio Tecnico, dalla data di emissione dei certificati a quella di stesura della consulenza non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici comunali.

L'edificio costituito dai due alloggi ha destinazione d'uso residenziale, mentre il fabbricato accessorio ha destinazione d'uso agricola vincolata (vedi anche risposta al quesito n°8).

#### **5. Risposta al quesito 5.**

Il fabbricato residenziale è stato edificato in epoca non nota, ma quasi certamente anteriore al 1 settembre 1967, e successivamente sembrerebbe essere stato interessato, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, almeno per quanto emerso indirettamente dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo, soltanto dai lavori di manutenzione straordinaria alla copertura, autorizzati con Concessione Edilizia n°102, del 15/12/1993.

Infatti, nonostante l'istanza formulata con lettera raccomandata a.r. del 24 maggio 2013 (cfr allegato n°1 alla parte generale della consulenza), l'ufficio interpellato non ha riscontrato alcuna pratica, relativa all'immobile in esame, neanche tra quelle di sanatoria edilizia, né a nome degli attuali proprietari, né a carico dei precedenti, puntualmente elencati nella richiesta. Non vale al riguardo la circostanza che l'edificio è attualmente condotto in affitto da terzi, peraltro solo a far data dal 2009, perché per le ricerche richieste, riferite anche agli anni precedenti, erano stati forniti i dati catastali dei singoli immobili.

Soltanto dopo aver appreso, durante il sopralluogo dell'11 luglio, direttamente dal Dottor (omissis), che per l'abitazione era stata inoltrata un'istanza per ottenere il Permesso di Costruire per la ristrutturazione, e dopo aver quindi formulato una nuova istanza all'Ufficio Tecnico (cfr allegato n°4), questi ha messo a disposizione la pratica edilizia. Tra gli elaborati in essa contenuti, la relazione tecnica cita, per l'appunto, la Concessione Edilizia summenzionata come l'unico titolo abilitativo rilasciato per l'esecuzione di interventi edilizi sull'immobile.

La pratica in corso, inoltrata il 21 marzo 2013, per la "*Ristrutturazione e variazione d'uso*", è sospesa in attesa che l'istante produca la documentazione richiesta con la lettera dell'Ufficio Tecnico del 27 giugno (cfr allegato n°6).

Lo stato attuale rappresentato nella tavola n°4, ad essa allegata, risulta comunque difforme dallo stato dei luoghi riscontrato con il sopralluogo, descritto al paragrafo 1 e restituito schematicamente nell'allegato n°4, al quale si rimanda.

Nella fattispecie, il fabbricato è composto non da una ma da due unità immobiliari, sul prospetto nord – ovest è stato realizzato un portico, esistente almeno dalla data del 21 gennaio 2003, ossia dall'epoca della dichiarazione dell'abitazione al Catasto Fabbricati, e la scala di accesso al primo piano non è in comunicazione con il soggiorno al piano terra, come dimostra anche la foto riprodotta in alto a sinistra a pagina 5.

In definitiva, l'immobile risulta essere stato interessato da interventi edilizi non autorizzati, presumibilmente eseguiti tra il mese di dicembre del 1993 ed il mese di gennaio 2003, sanabili ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale 03/11/2004, n°21 (accertamento di conformità), pur se a condizioni.

Il frazionamento e la diversa distribuzione interna del primo piano, poiché non comportano l'aumento delle superfici coperte, o dei volumi, né il cambiamento di destinazione, sono compatibili sia con la normativa previgente, costituita dalla Legge Regionale n°31/1997, sia con la Legge Regionale n°11/2005, attualmente in vigore.

La costruzione del portico è ammessa dalla L.R. n°31/1997, dallo strumento urbanistico e dal regolamento edilizio in vigore all'epoca dell'abuso, che permetteva di computare in volume soltanto la superficie che eccedesse il 20% di quella coperta del piano, ed è consentita dall'articolo 35 della L.R. n°11/2005, perché la sua consistenza è inferiore a 100,00 metri quadrati, e quella complessiva dell'edificio, comprensiva dell'ampliamento, non è superiore a 450,00 metri quadrati, fatto salvo, in ogni caso, il consenso, vincolante, del confinante alla edificazione ad una distanza inferiore a quella minima prescritta dal Programma di Fabbricazione, ovvero dal Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Strutturale.

Inoltre, a norma dell'articolo 17, comma 3, lettera e), punto 3), del R.R. n°9/2008, può essere omessa dal computo dell'ampliamento la superficie ricompresa entro il 10% di quella coperta del piano terra, pari, nel caso specie, a circa 9,50 metri quadrati.

Il costo della sanatoria, limitato alle sole spese tecniche ed all'atto di assenso, non potendo determinare preventivamente gli oneri che verrebbero richiesti dal Comune di Castel Viscardo, e che comprende anche la variazione catastale e le prestazioni professionali per le verifiche sismiche delle strutture, può essere indicato nella somma approssimativa di circa €5.000,00, comprensivi di oneri fiscali e previdenziali.

Qualora invece il confinante non prestasse il proprio assenso, il portico dovrebbe essere demolito, ad un costo sommario, presunto, di circa €1.500,00.

Quanto al fabbricato accessorio, premesso che l'area in cui ricade non è sottoposta al vincolo di tutela paesaggistica disciplinato dalla D.Lgs. n°42/2004, e che se ne ignora la liceità originaria, perché nessuna pratica edilizia antecedente al mese di febbraio 2008 è stata rintracciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo, poiché i lavori assentiti con P. di C. n°12/13 del 28/05/2013 (cfr allegato n°7), ed iniziati in data 31 maggio 2013, non sono ancora stati formalmente ultimati, le differenze riscontrate tra quanto autorizzato e quanto costruito non possono ancora essere considerate delle difformità edilizie, e/o urbanistiche, poiché il titolare, entro il periodo di validità del titolo abilitativo, può sottoporre al Comune una o più istanze per regolarizzare le opere in variante, vincolando anche, ed eventualmente, ulteriori terreni, qualora ne ricorresse la circostanza.

## **6. Risposta al quesito 7.**

Entrambi i fabbricati compresi nel lotto sono affittati, insieme ad altri immobili, con contratto del 17/11/2009, registrato ad Orvieto il 20/11/2009 al n°1565, serie 3^, della durata di 15 anni, con scadenza al 10/11/2024, a favore dell'Azienda Agricola (omissis), di (omissis), per un canone annuo di €35.000,00, da



corrispondersi, attualmente, per metà entro il 20 dicembre di ogni anno, e per la restante metà entro il 30 giugno dell'anno successivo (cfr allegato n°4 alla parte generale della consulenza).

Con successivo atto del 04/03/2013, registrato ad Orvieto il 21/03/2013, al n°549, serie 3<sup>^</sup>, le parti hanno di comune accordo prorogato di ulteriori quindici anni la durata dell'affitto, posticipando la sua scadenza al 10/11/2039, senza apportare alcuna variazione né all'entità del canone, né alle modalità del suo pagamento (cfr allegato n°5 alla parte generale della consulenza).

#### **7. Risposta al quesito 8.**

Le particelle 336 e 357 del foglio 8 sono soggette al vincolo idrogeologico; la sola particella 357/p, costituente una quota della corte di pertinenza dei due immobili urbani componenti il lotto, in caso di trasferimento a terzi sarà gravata di servitù di passaggio a favore delle particelle 323 e 335 del foglio 8 del Comune di Castel Viscardo, altrimenti intercluse. Vincolo al momento assente in quanto, sia il lotto in stima, che gli eventuali, futuri, fondi dominanti, sono intestati ad una medesima ditta, ovvero sono di proprietà di alcuni dei soggetti debitori.

Con scrittura privata autenticata dal Notaio Filippo Clericò, repertorio n°13920 del 16 maggio 2013, trascritta in pari data a Terni alla formalità n°3559, la destinazione d'uso agricola del fabbricato accessorio è stata vincolata ad essere mantenuta per un periodo di venti anni, a far data dalla data di sottoscrizione dell'atto (cfr copia del titolo allegata al P. di C. n°12/13 all'allegato n°7).

#### **8. Risposta al quesito 9.**

L'ambito territoriale in cui è inserito il lotto è costituito dal contesto rurale di Castel Viscardo, marginale al comparto industriale ed artigianale della frazione de Le Prese, che si estende, parallelamente alla Strada Provinciale sottostante, fino in prossimità dell'abitato di Monterubiaglio, e che è caratterizzato da insediamenti sparsi, con una ridotta densità territoriale, costituiti al più da piccoli nuclei residenziali di un numero molto limitato di edifici, sorti spontaneamente in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale.

Altri fabbricati, ad uso prettamente accessorio all'attività agricola, sono disseminati su un'area ancora più vasta, e sono costituiti, in prevalenza, da manufatti di modeste dimensioni, con caratteristiche edilizie analoghe, o di qualità inferiore, a quelle degli edifici residenziali.

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, nell'abitato di Monterubiaglio, nel capoluogo di Castel Viscardo, o nella sottostante frazione di Pianlungo, adiacente all'abitato di Allerona Scalo, e distanti non meno di tre chilometri, possono essere impiegati quasi esclusivamente i mezzi di trasporto privati, poiché per usufruire di quelli pubblici si deve comunque raggiungere la Strada Provinciale n°44, per Monterubiaglio, a circa un chilometro di distanza, percorrendo una strada non idonea al transito pedonale.

Dalle indagini svolte, anche attraverso le banche dati ad accesso pubblico, nella zona in esame è emersa una sostanziale assenza di contrattazioni, almeno di quelle utili alla stima, ed in particolare di quelle posteriori al mese di luglio 2006.

Dalla consultazione delle richieste pubblicate da due agenzie immobiliari locali, e da un sito web specialistico, universalmente ritenute valide nei casi di assenza di dati reali, pur nella consapevolezza che sia il prezzo il fondamento della stima, sono state riscontrate, invece, 5 richieste utili al caso di specie, in cui le consistenze dichiarate sono espressamente quelle utili, delle quali:

- la numero 1 e la numero 4 riferite a residenze unifamiliari indipendenti,

- la numero 2 relativa ad un villino unifamiliare isolato,
- la numero 3 inerente ancora una residenza indipendente, ma composta da due unità immobiliari,
- la numero 5 attinente ad un alloggio in una palazzina a schiera, trifamiliare.

**TABELLA 1** - Determinazione del prezzo unitario medio di vendita richiesto per gli immobili di confronto

Richiesta di vendita	Stato conserv.			Abitazione	Accessori	Giardino	Sup. comm. utile totale	Prezzo richiesto	Prezzo unitario richiesto
	abitabile	ristrutturato	nuovo/recente	Sup. comm. 100%	Sup. comm. 50%	Sup. comm. 10%			
				(mq)	(mq)	(mq)			
1			X	134,00	18,50	15,00	167,50	235.000,00	<b>1.403,00</b>
2			X	120,00		43,00	163,00	250.000,00	<b>1.534,00</b>
3	X			230,00			230,00	400.000,00	<b>1.740,00</b>
4	X			140,00	70,00	63,00	273,00	410.000,00	<b>1.502,00</b>
5			X	110,00		5,00	115,00	138.000,00	<b>1.200,00</b>
Sommano							948,50	1.433.000,00	
<b>Media ponderale dei prezzi richiesti</b>									<b>1.511,00</b>

Trattandosi di prezzi richiesti, e non di realizzo, è opportuno tener conto dello *spread*, ovvero del *differenziale* tra il prezzo della domanda e quello dell'offerta, valutato per l'Italia centrale dai principali operatori immobiliari nazionali, e da autorevoli quotidiani di economia, in una percentuale del 19% circa.

Il prezzo unitario, medio ordinario, che rappresenta l'ideale punto d'incontro tra domanda ed offerta è quindi inferiore a quello medio ponderale riportato nella tabella 2 di circa il 9,5%, ovvero è pari a circa €.1.367,00/mq di superficie utile, ed a di circa €.1.270,00/mq di superficie convenzionale.

**TABELLA 2** - Superficie convenzionale massima vendibile dell'abitazione al piano terra

Piano	Abitazione	Accessori	Accessori	Corte	s.c.v. del piano
	s.c.v. 100% (mq)	s.c.v. 35% (mq)	s.c.v. 25% (mq)	(max 30%) (mq)	
Terra	60,80	7,00	3,30	18,30	89,40
<b>Superficie convenzionale vendibile complessiva</b>					<b>89,40</b>

**TABELLA 3** - Superficie convenzionale vendibile dell'abitazione al primo piano

Piano	Abitazione	Accessori	Accessori	Corte	s.c.v. del piano
	s.c.v. 100% (mq)	s.c.v. 25% (mq)	s.c.v. 25% (mq)	(max 30%) (mq)	
Primo	66,80	0,50		20,10	87,40
<b>Superficie convenzionale vendibile complessiva</b>					<b>87,40</b>

**TABELLA 4** - Superficie convenzionale vendibile del fabbricato accessorio

Piano	Magazzino	Corte	s.c.v. del piano
	s.c.v. 100% (mq)	s.c.v. 10% (criteri O.M.I.) (mq)	
Interrato	79,60	26,90	106,50
<b>Superficie convenzionale vendibile complessiva</b>			<b>106,50</b>

Quanto al fabbricato accessorio, non avendo riscontrato contrattazioni, né richieste di operatori economici, può ritenersi congruo un valore, non superiore alla metà di quello della destinazione residenziale, di €.600,00/mq, se riferito alla

superficie utile, e di €.550,00/mq, se rapportato alla consistenza convenzionale lorda.

Al valore ordinario dei fabbricati dovrà inoltre essere apportata una detrazione, pari almeno al 20%, per effetto del contratto di affitto stipulato prima della trascrizione del pignoramento, la cui scadenza è fissata al 2024.

Il costo delle attività tecniche necessarie per il frazionamento della particella 357, considerate le difficoltà dovute alla topografia dei luoghi, ed alla posizione dei punti fiduciali d'inquadrimento, può essere determinato, sommariamente, in una somma non inferiore a circa €.2.600,00, ivi compresi i diritti di approvazione, gli oneri fiscali e previdenziali, da suddividere con il lotto n°3, ma non decurtato dal valore ordinario perché da predisporre prima della vendita.

Il più probabile, massimo, valore reale, attuale, di mercato delle abitazioni, tenuto conto della superficie convenzionale vendibile riportata, per ognuna, alle tabelle 2 e 3, calcolata in applicazione della norma ex UNI 10750:2005, è dato da:

abitazione al piano terra: mq 89,40 x €.1.270,00/mq = .....	€.113.538,00 +
abitazione al primo piano: mq 87,40 x €.1.270,00/mq = .....	€.110.998,00 +
incidenza della corte adibita a giardino (p.lla 357/p), a corpo = .....	€.10.000,00 –
costo della sanatoria, per le sole spese tecniche = .....	€.5.000,00 –
detrazione per affitto in atto, della durata residua di 11 anni: €.(113.538,00 + 110.998,00) x 0,20 = .....	€.44.907,20 =
valore complessivo delle abitazioni e del giardino .....	€.184.628,80...
ovvero, in c.t. <b>€.185.000,00</b> (eurocentottantacinquemilavirgolazerocentesimi).	

Il più probabile valore medio, reale, attuale di mercato del fabbricato accessorio, per il quale la superficie lorda comprende anche quella progettuale dell'ampliamento assentito, e di una percentuale del 5% di un terzo della corte comune di pertinenza, è dato da:

mq 106,50 x €.550,00/mq = .....	€.58.575,00 –
€.58.575,00 x 0,20 = .....	€.11.715,00 =
valore complessivo del fabbricato accessorio .....	€.46.860,00...
ovvero, in c.t. <b>€.47.000,00</b> (euroquarantasettemilavirgolazerocentesimi).	

Il più probabile valore di mercato del lotto 3 è quindi ottenuto da:

valore di mercato reale del fabbricato residenziale e del giardino .....	€.185.000,00 +
valore di mercato ordinario del fabbricato accessorio .....	€.47.000,00 =
Valore complessivo del lotto 3 .....	<b>€.232.000,00...</b>

(euroduecentotrentaduemilavirgolazerocentesimi).

Orvieto, 31 ottobre 2013.

Allegati:

- 1) sovrapposizione della mappa catastale del lotto con la foto aerea, in scala 1: 2.000,
- 2) planimetria catastale del fabbricato residenziale, censito al Catasto Fabbricati di Castel Viscardo al foglio 8 con il mappale 336, subalterno 1,
- 3) planimetria catastale del fabbricato accessorio, censito al Catasto Fabbricati di Castel Viscardo al foglio 8 con il mappale 336, subalterno 2,
- 4) planimetria schematica dell'effettiva distribuzione delle due abitazioni, in scala 1: 200,
- 5) stampa dell'e-mail inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo in data 01/10/2013,
- 6) copia dei documenti e degli elaborati allegati alla pratica edilizia n°30/2013,
- 7) copia dei documenti e degli elaborati allegati al Permesso di Costruire n°12/13.

IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°30/2012**

**PROMOSSA DA**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

**CONTRO**

**(omissis)**

**G.E. DOTT. FEDERICO BONATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**LOTTO N°4**

## SOMMARIO.

1. ELENCO DEI QUESITI.....	3
2. RISPOSTA AL QUESITO 1.....	3
3. RISPOSTA AL QUESITO 3.....	8
4. RISPOSTA AL QUESITO 4.....	8
5. RISPOSTA AL QUESITO 5.....	8
6. RISPOSTA AL QUESITO 7.....	10
7. RISPOSTA AL QUESITO 8.....	10
8. RISPOSTA AL QUESITO 9.....	10

## **1. Elenco dei quesiti.**

1) *descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*

2) *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali,*

3) *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione,*

4) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,*

5) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria,*

6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio,*

7) *indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio,*

8) *indichi l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge,*

9) *determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato,*

10) *prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura,*

11) *solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette."*

## **2. Risposta al quesito 1.**

I beni componenti il lotto sono costituiti da un edificio, composto da due unità immobiliari, entrambe con destinazione vincolata all'uso agricolo, di cui una con annessa corte esclusiva, e da una rata di terreno agricolo, circostante, solo in parte coltivato e dal quale avviene l'accesso alla proprietà dalla strada ad uso pubblico.

Il compendio è ubicato in vocabolo Macchia Alta, senza numero civico, del Comune di Castel Viscardo, ad una quota di circa 290,00 metri s.l.m., raggiungibile

percorrendo la strada vicinale delle Fornaci, a partire dall'incrocio con la Strada Provinciale per Monterubiaglio, poco più a monte del bivio per Allerona, fino all'innesto con la strada vicinale delle Caselle, ed un tratto di circa trecento metri di quest'ultima, procedendo in direzione nord – ovest, verso la frazione di Monterubiaglio (cfr allegato n°1).

Il fabbricato, costruito tra il 2003 ed il 2004, ha pianta rettangolare, ed è formato da due corpi a pianta pressoché quadrata, tra loro uniti da un giunto strutturale, e con diversa altezza e differente numero dei piani.

Il primo, prospettante verso l'ingresso alla corte, ha una larghezza di 12,71 metri, una lunghezza di 12,56 metri circa, un'altezza in gronda di 5,19 metri, misurata in corrispondenza dello spigolo sinistro, a partire dallo zoccolo di calcestruzzo posto alla sua base, ed ha un solo piano fuori terra, dell'altezza massima, utile, interna, in corrispondenza del colmo della copertura, del tipo a capanna, di circa 6,89 metri. Al momento del sopralluogo, eseguito il 3 giugno 2013, non è stato possibile rilevare anche l'altezza interna all'imposta della falda poiché, su entrambi i lati, erano depositate masserizie varie che hanno impedito l'accesso alle pareti.

Il secondo corpo di fabbrica ha la stessa larghezza, di 12,71 metri, una lunghezza di 12,00 metri circa, un'altezza in gronda di 7,67 metri, misurata in corrispondenza dello spigolo alla destra della porta carrabile di accesso al piano terra, a partire dal piano di posa del binario di scorrimento dell'infisso. Si sviluppa su due piani fuori terra, e l'altezza interna, al di sotto del solaio di calpestio del primo piano, misura circa 4,75 metri.



- panoramica dell'edificio, ripresa dal lato dell'ingresso -

Le dimensioni complessive dello spiccatto del fabbricato misurano pertanto, 24,56 x 12,71 metri, per una superficie coperta di 312,15 metri quadrati per il piano terra, e di 152,50 metri quadrati per il primo piano, quest'ultima comprensiva anche del portico.

L'edificio ha tre lati liberi, su ognuno dei quali, al piano terra, si apre un accesso carrabile, ed uno, quello orientato a sud – ovest, prevalentemente contro terra, con una quota d'interro variabile da circa 1,70 metri, sul fronte nord – ovest, fino a 3,50 metri circa, sul prospetto opposto. Tra il fabbricato ed il terrapieno è stata realizzata un'intercapedine, accessibile sia da uno dei locali al piano terra, che dall'esterno, sul lato sud – est, chiusa superiormente da una scala esterna, di tre rampe, che collega il primo piano con il fronte principale.

La struttura portante in elevazione è in pilastri di conglomerato cementizio armato, tamponata con muratura di blocchi in laterizio, intonacata sia all'interno che all'esterno. Il solaio intermedio del primo piano è in latero cemento, vincolato a travi in cemento armato, mentre la copertura, di entrambi i corpi di fabbrica, è in legno

lamellare, con capriate, orditura principale e secondaria, sulla quale è disposto un assito in legno. Solo sul prospetto sud – est, la capriata in vista è priva della catena in ferro, e nel tratto centrale è stata sagomata con intradosso ad arco ribassato.



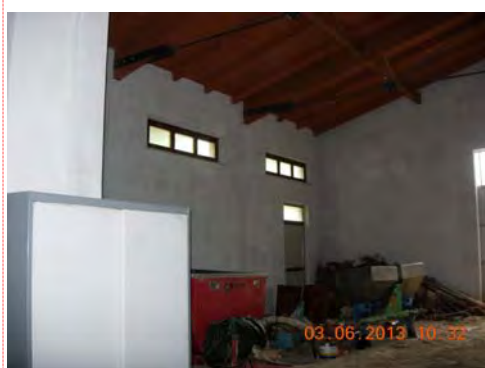
- prospetto principale sul fronte dell'ingresso -



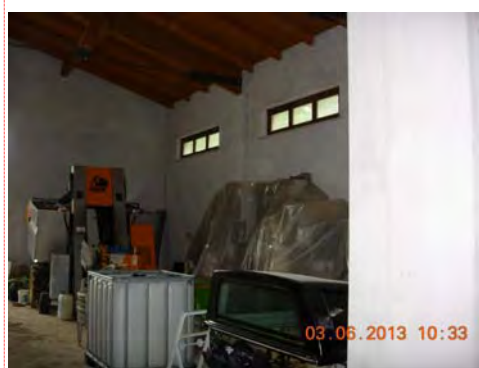
- prospetto sul fronte posteriore -

Il piano terra, privo di pavimento ed impianti, il cui piano di calpestio è alla medesima quota della corte antistante, ha una superficie utile complessiva di circa 292,60 metri quadrati, riscontrati dai grafici progettuali allegati all'ultimo titolo abilitativo (cfr allegato n°4), per i quali le dimensioni in pianta sono state verificate con i sopralluoghi, ed è composto da un grande vano, adibito alla rimessa dei mezzi agricoli, con altezza massima utile variabile da 6,89 a 4,75 metri, e da due piccoli locali, il primo della superficie utile di circa 14,50 metri quadrati, adibito a magazzino, ed il secondo, della consistenza complessiva di 13,90 metri quadrati, predisposto per gli spogliatoi e due servizi igienici. Questi, ancora allo stato grezzo, e privi di impianti, sono tra loro invertiti, e con una diversa disposizione dei divisori dei bagni, rispetto alla distribuzione rappresentata tanto nei grafici progettuali, quanto nella planimetria catastale in atti (cfr allegato n°2).

Le porte esterne, carrabili, e con meccanismo scorrevole, hanno struttura in ferro rivestita in doghe di legno scurito. Le finestre, del tipo a nastro, sono invece in legno, in tinta analoga a quella delle porte.



- interno della rimessa al piano terra -



- interno della rimessa al piano terra -

Il primo piano, al quale si può accedere solo dall'esterno, dal lato sud – est, sia per mezzo della scala sopra descritta, che attraverso un altro percorso, esclusivamente pedonale, è costituito da un portico, della superficie utile di circa 47,60 metri quadrati, e da un grande ambiente, di circa 94,00 metri quadrati netti, all'interno del quale, in variante rispetto a quanto autorizzato, e censito in Catasto (cfr allegato n°3), è stato ricavato un servizio igienico, delle dimensioni esterne di circa 3,00 x 1,50 metri, posto pressoché al centro della parete frontale, rispetto all'ingresso, con una finestra ad oblò che si affaccia sulla copertura, più bassa, del corpo di fabbrica adiacente.



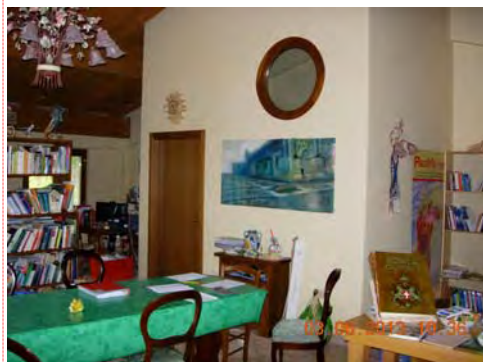
Lo spazio antistante l'ingresso ed alla destra del bagno è utilizzato con la funzione di soggiorno e cucina, tanto che, alla destra della porta d'accesso, è stata realizzata una parete attrezzata, con lavello, cucina a gas e cappa aspirante, mentre sul lato opposto è presente un caminetto, che assolve anche alla funzione di riscaldamento dell'ambiente. Lo spazio alla sinistra invece, separato dal primo da una libreria, è impiegato come studio.



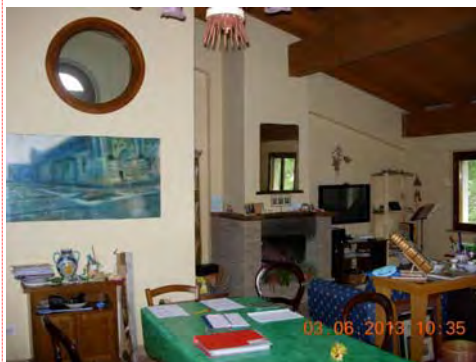
- magazzino sul lato destro al piano terra -



- spogliatoio sul lato sinistro al piano terra -



- interno del magazzino al primo piano -



- interno del magazzino al primo piano -



- angolo cottura nel magazzino al primo piano -



- zona alla sinistra dell'ingresso, al primo piano -

Sulla falda di sinistra della copertura è stato aperto un lucernario, non autorizzato con i titoli abilitativi rilasciati.

I pavimenti, compreso quello del portico, sono in piastrelle di cotto, del tipo fatto a mano, delle dimensioni di 20x20 centimetri; il bagno è rivestito, con mattonelle di analoghe dimensioni, ma di altro materiale, fino ad un'altezza media di circa 1,40 metri. Gli infissi esterni, muniti di sportelloni, sono in legno massello di colore naturale, mentre la porta del bagno è del tipo tamburato.

Le altezze utili interne misurano 4,46 metri in corrispondenza del colmo, e 2,94 metri all'imposta della falda, a fianco della trave di bordo.



- servizio igienico al primo piano -



- zona adibita a studio al primo piano -



- portico al primo piano -



- scala esterna, laterale -

I locali sono dotati dell'impianto elettrico, per il quale è ragionevole dedurre la conformità alle norme, in virtù della dichiarazione riportata nel certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Castel Viscardo (cfr allegato n°5).

La corte circostante l'edificio, di pertinenza esclusiva della rimessa al piano terra, ha una superficie catastale, nominale, complessiva, tra coperto e scoperto, di 1.270,00 metri quadrati.

Il terreno agricolo circostante l'area di corte è in parte occupato dalla strada di accesso, e per la restante da alcune piante di olivi, da vegetazione spontanea, e da alcune aiole con piante ornamentali, mentre le aree immediatamente più prossime alla corte sono utilizzate per il deposito di materiali vari e per il ricovero di mezzi meccanici. Ha, nel complesso, una giacitura piuttosto acclive, soprattutto nella fascia compresa tra la strada vicinale ed il muro di sostegno sul lato di sud - ovest del fabbricato, terrazzata con muretti in pietra. Lungo il bordo della strada, e nella fascia sul retro dell'edificio, sono presenti anche piante d'alto fusto di essenze boschive autoctone.

Entrambe le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Viscardo, e sono individuate con i seguenti elementi censuari:

Esecuzione Immobiliare n°30/2012 - consulenza tecnica d'ufficio: lotto n°4

a) la rimessa al piano terra e la corte annessa, al foglio 8, particella 337, subalterno 1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 293, rendita €.453,97,

b) il magazzino al primo piano, al foglio 8, particella 337, subalterno 2, categoria C/2, classe 5, consistenza metri quadrati 105, rendita €.216,91.

L'area di pertinenza esclusiva, nonché quella di sedime del fabbricato, è censita anche alla partita speciale 1 del N.C.T., senza intestati né redditi, al foglio 8 di Castel Viscardo con il mappale 337, superficie ha 0.12.70.

Il terreno agricolo circostante la corte è invece censito al Nuovo Catasto Terreni di Castel Viscardo al foglio 8 con il mappale 338, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 0.31.50, reddito dominicale €.16,27, reddito agrario €.13,01.

Il lotto confina nell'insieme con: strada vicinale delle Caselle per più lati, particelle 162, 164, 165, 166, 188 del foglio 8 di Castel Viscardo, salvo altri.

### **3. Risposta al quesito 3.**

Gli immobili urbani componenti il lotto sono censiti al Catasto Fabbricati, pur con se con alcune difformità.

Nella planimetria della rimessa al piano terra sono riportate altezze interne inferiori a quelle effettive di un'entità variabile da un minimo di 25 centimetri circa, ad 1,00 metro, ed inoltre i due locali ai margini del lato sinistro della pianta sono tra loro invertiti, e con una distribuzione interna diversa (cfr allegato n°2).

Nella pianta del magazzino del primo piano, invece, non è riportato il servizio igienico, e l'altezza utile al colmo è in difetto di circa 10 centimetri (cfr allegato n°3).

La circostanza, in ogni caso, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né alla eventuale vendita, per nessuno dei due immobili, peraltro componenti un unico il lotto, così che la denuncia di variazione può essere effettuata in qualsiasi momento, ad un costo contenuto, che verrà comunque detratto dal valore ordinario stimato.

### **4. Risposta al quesito 4.**

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castel Viscardo al protocollo n°4281 del 01/08/2012, sia la particella 337 che il mappale 338 ricadono in zona agricola con vincolo idrogeologico,

Per quanto appreso con l'accesso all'Ufficio Tecnico, dalla data di emissione dei certificati a quella di stesura della consulenza non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici comunali.

Entrambe le unità immobiliari hanno destinazione d'uso agricola (vedi anche risposta al quesito n°8).

### **5. Risposta al quesito 5.**

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con Concessione Edilizia n°15 del 05/05/2003, e con Permesso di Costruire in variante, n°26/04 del 28/04/2004. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato con il protocollo n°1076 del 02/11/2004 presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni, ed in data 14 febbraio 2005 il fabbricato è stato dichiarato agibile con Permesso di Agibilità rilasciato dal Comune di Castel Viscardo con il protocollo n°1036-10-9.

Il fabbricato è stato autorizzato, vigente la disciplina del territorio agricolo introdotta dalla Legge Regionale n°31/1997, con dimensioni in pianta di m 24,50x12,70, del tutto analoghe a quelle effettive, riscontrate con i sopralluoghi, fatta eccezione per una trascurabile differenza in eccesso, peraltro nettamente inferiore alle tolleranze di costruzione (cfr risposta al quesito 1).

Quanto alle altezze esterne, dalle quali discende il volume di progetto, sono state autorizzate in 4,70 metri per il corpo più basso, ed in 7,40 metri per quello più alto, entrambe misurate rispetto al piano esterno, finito, che avrebbe dovuto trovarsi ad una quota più alta di 20 centimetri rispetto a quello interno del piano terra (cfr grafici progettuali all'allegato n°4). Sono invece state rilevate, rispettivamente, in 5,19 e 7,67 metri, con un'eccedenza di 49 centimetri, e di 27 centimetri, superiori entrambi alla tolleranza attualmente ammessa del 2%, e pari a 9,4 centimetri per l'una, ed a 14,8 centimetri per l'altra. Ulteriormente, l'altezza del corpo più alto è anche maggiore di quella massima ammessa dalle Norme Tecniche di Attuazione della zona agricola, sia attuali e che previgenti, stabilita in 7,50 metri. Si confronti al riguardo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica della particella 338, allegato al fascicolo della procedura.

Il maggior volume urbanistico conseguente, computato sulla base dello schema di calcolo riportato all'elaborato "*Calcoli e verifiche urbanistiche*" all'allegato n°4, deriva:

a) dall'innalzamento della quota del piano di calpestio del piano terra, portata al livello del piano di campagna, fermo restando l'invarianza dell'altezza utile interna al di sotto dell'intradosso del solaio del primo piano (4,75 metri), a cui corrispondente una maggiore altezza, di analoga entità (20 cm), per il piano terra del corpo di fabbrica più alto,

b) dalla maggiore dimensione, di circa 7 centimetri, dell'altezza in gronda del primo piano del corpo di fabbrica più alto (10 cm rilevati all'interno: 4,46 m contro 4,36 m),

c) dalla maggiore altezza, di 49 cm, del corpo di fabbrica più basso.

L'incremento di volume, nel dettaglio, è dato da:

a) m (12,71 x 12,28 x 0,20) ≅ ..... mc 31,20 +  
b) m [12,71 x (12,28 - 3,75) x 0,07] ≅ ..... mc 7,60 +  
c) m (12,71 x 12,28 x 0,49) ≅ ..... mc 76,45 =  
incremento complessivo ..... mc 115,25...

La maggiore altezza del corpo di fabbrica più alto, così come le opere murarie eseguite al primo piano per una diversa utilizzazione del magazzino autorizzato, non sono sanabili perché non sono conformi né allo strumento urbanistico in vigore all'epoca dell'abuso, né a quello attuale, con la conseguenza che l'immobile, allo stato attuale, non è vendibile.

La conformità e, conseguentemente, la vendibilità, può essere ripristinata soltanto aumentando di 20 centimetri la quota del piano di campagna circostante, e rimuovendo l'angolo cottura al primo piano, purché le opere siano eseguite ed ultimate prima della vendita. Il primo intervento, peraltro, ridurrebbe anche l'eccedenza di volume a:

b) m [12,71 x (12,28 - 3,75) x 0,07] = ..... mc 7,60 +  
c) m (12,71 x 12,28 x 0,29) = ..... mc 45,25 =  
incremento ridotto ..... mc 52,85...

Inoltre, qualora si proceda alla esecuzione delle opere di ripristino dell'altezza, prima del trasferimento dovrà essere asservita alla costruzione un'ulteriore superficie di terreno, computata in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale disposto dall'articolo 34, comma 2, della L.R.n°11/2005, sulla base della superficie coperta complessiva realizzata nell'azienda, per la costruzione ex novo o in ampliamento di altri fabbricati accessori, e del terreno già asservito loro.

In alternativa, poiché la parte difforme della costruzione non può essere demolita senza pregiudizio per quella legittima, si potrebbe ricorrere alla cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso, corrispondendo all'Amministrazione Comunale una sanzione pari al doppio del costo di costruzione della porzione abusiva. Ciò non consentirebbe, però, di sanare l'irregolarità, ma soltanto di evitare la demolizione, con la conseguenza che il fabbricato non sarebbe comunque vendibile.

La maggiore altezza del corpo di fabbrica più basso, invece, compatibile con le Norme Tecniche di Attuazione, attuali e previgenti, così come la realizzazione del servizio igienico al primo piano, peraltro oggi derubricata dalla Legge Regionale n°1/2004 in attività di edilizia libera e, come tale, sottratta alla disciplina dei titoli abilitativi, possono essere sanate in applicazione dell'articolo 17 della L.R. n°21/2004, purché il maggior volume, e la maggiore superficie coperta (ottenuta dal rapporto tra l'aumento di cubatura e l'altezza di calcolo di 3,50 metri), siano asserviti ad un'ulteriore superficie di terreno agricolo, computata, rispettivamente, sulla base della L.R. n°31/1997, e della L.R. n°11/2005. Si consiglia, pertanto, di predisporre ed ottenere l'accertamento di conformità prima della vendita, così da vincolare, con un unico atto, il terreno necessario per la maggiore altezza di entrambi i corpi di fabbrica.

Nulla può essere invece riferito circa la distanza della costruzione dai confini di proprietà, senza una loro verifica strumentale rigorosa, estranea all'incarico affidato.

#### **6. Risposta al quesito 7.**

Entrambe le unità immobiliari sono affittate, insieme ad altri immobili, con contratto del 17/11/2009, registrato ad Orvieto il 20/11/2009 al n°1565, serie 3^, della durata di 15 anni, con scadenza al 10/11/2024, a favore dell'Azienda Agricola (omissis), di (omissis), per un canone annuo di €.35.000,00, da corrisponderci, attualmente, per metà entro il 20 dicembre di ogni anno, e per la restante metà entro il 30 giugno dell'anno successivo (cfr allegato n°4 alla parte generale della consulenza).

Con successivo atto del 04/03/2013, registrato ad Orvieto il 21/03/2013, al n°549, serie 3^, le parti hanno di comune accordo prorogato di ulteriori quindici anni la durata dell'affitto, posticipando la sua scadenza al 10/11/2039, senza apportare alcuna variazione né all'entità del canone, né alle modalità del suo pagamento (cfr allegato n°5 alla parte generale della consulenza).

#### **7. Risposta al quesito 8.**

Le particelle 337 e 338 del foglio 8 sono soggette al vincolo idrogeologico; con scrittura privata autenticata dal Notaio Alessandro Pongelli, repertorio n°54194 del 14 settembre 2001, trascritta a Terni alla formalità n°6402 e n°6403 del 12/10/2001, la destinazione d'uso agricola dell'intero fabbricato accessorio è stata vincolata per un periodo di venti anni, a far data dalla data di sottoscrizione dell'atto.

#### **8. Risposta al quesito 9.**

L'ambito territoriale in cui è inserito il lotto è costituito dal contesto rurale di Castel Viscardo, marginale al comparto industriale ed artigianale della frazione de Le Prese, che si estende, parallelamente alla Strada Provinciale sottostante, fino in prossimità dell'abitato di Monterubiaglio, e che è caratterizzato da insediamenti sparsi, con una ridotta densità territoriale, costituiti al più da piccoli nuclei residenziali di un numero molto limitato di edifici, sorti spontaneamente in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale.

Altri fabbricati, ad uso prettamente accessorio all'attività agricola, sono disseminati su un'area ancora più vasta, e sono costituiti, in prevalenza, da manufatti di modeste dimensioni, con caratteristiche edilizie analoghe, o di qualità inferiore, a quelle degli edifici residenziali.

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, nell'abitato di Monterubiaglio, nel capoluogo di Castel Viscardo, o nella sottostante frazione di Pianlungo, adiacente all'abitato di Allerona Scalo, e distanti non meno di tre



chilometri, possono essere impiegati quasi esclusivamente i mezzi di trasporto privati, poiché per usufruire di quelli pubblici si deve comunque raggiungere la Strada Provinciale n°45, per Monterubiaglio, a circa un chilometro di distanza, percorrendo una strada non idonea al transito pedonale.

Dalle indagini svolte, anche attraverso le banche dati ad accesso pubblico, nella zona in esame è emersa una sostanziale assenza di contrattazioni, almeno di quelle utili alla stima, ed in particolare di quelle posteriori al mese di luglio 2006. Analogo risultato è stato ottenuto dalla consultazione delle richieste pubblicate da due agenzie immobiliari locali, e da un sito web specialistico, universalmente ritenute valide nei casi di assenza di dati reali, pur nella consapevolezza che sia il prezzo il fondamento della stima, riscontrando, nel complesso soltanto 2 richieste, riferite a capannoni di fronte strada di 500 ed 800 metri quadrati, senza nessuna altra informazione utile allo scopo, quali l'ubicazione effettiva, l'epoca di costruzione, la dotazione di accessori, le finiture, ecc., e, pertanto, inutilizzabili.

**TABELLA 1** - Superficie convenzionale vendibile dell'abitazione al piano terra

Piano	Rimessa	Corte	s.c.v. del piano (mq)
	s.c.v. 100% (mq)	s.c.v. 10% (criteri O.M.I.) (mq)	
Terra	312,15	95,80	407,95
<b>Superficie convenzionale vendibile complessiva</b>			<b>407,95</b>

**TABELLA 2** - Superficie convenzionale vendibile del magazzino al primo piano

Piano	Magazzino	Portico	s.c.v. del piano (mq)
	s.c.v. 100% (mq)	s.c.v. 10% (criteri O.M.I.) (mq)	
Primo	103,40	4,80	108,20
<b>Superficie convenzionale vendibile complessiva</b>			<b>108,20</b>

Non avendo riscontrato contrattazioni, né richieste valide di privati o di operatori economici, può ritenersi congruo un valore ordinario non superiore alla metà di quello accertato per l'edificio residenziale del lotto n°3, ovvero di non oltre €.680,00/mq, se riferito alla superficie utile, e di €.640,00/mq, se rapportato alla consistenza vendibile lorda.

Considerato il diverso grado di finiture tra le due unità immobiliari, senza tener conto dell'utilizzazione in atto per quella al primo piano, ma soltanto della sua legittima destinazione d'uso, è ragionevole attribuire un valore unitario, medio, ordinario di mercato, per superficie lorda, di €.640,00/mq al magazzino, e di €.600,00/mq alla rimessa.

Il loro più probabile valore reale, attuale, sulla base della superficie convenzionale vendibile riportata, per ognuna, alle tabelle 1 e 2, e calcolata in applicazione dei criteri introdotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, è dato da:

rimessa al piano terra: mq 407,95 x €.600,00/mq = ..... €.244.770,00 +  
magazzino al primo piano: mq 108,20 x €.640,00/mq = ..... €.69.248,00 =  
 Valore ordinario complessivo dei fabbricati..... €.314.018,00...  
 ovvero, in c.t. **€.314.000,00** (eurotrecentoquattordicimilavirgolazerocentesimi).

A questo dovranno essere detratti:

- 1) il costo delle spese tecniche necessarie per l'accertamento di conformità delle opere sanabili ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n°21/2004,
- 2) una riduzione non inferiore al 20% per effetto del contratto di affitto stipulato prima della trascrizione del pignoramento, la cui scadenza è fissata al 2024,
- 3) il costo per la regolarizzazione catastale delle due unità immobiliari,

4) il costo dell'atto di vincolo del terreno,  
quantificabili in:

1) costo comprensivo degli oneri fiscali e previdenziali.....	€.1.200,00 +
2) €.314.000,00 x 0,20 = .....	€.62.800,00 +
3) costo comprensivo degli oneri fiscali e previdenziali.....	€.1.000,00 +
4) costo comprensivo degli oneri fiscali e previdenziali.....	€.1.500,00 =
<b>Importo complessivo delle detrazioni .....</b>	<b>€.66.500,00...</b>

(eurosessantaseimilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Non verranno invece decurtati, perché da sostenere necessariamente prima della vendita, sia il costo dei lavori per la rimozione delle opere murarie che hanno variato la destinazione d'uso del primo piano, nonché di quelli per l'innalzamento della quota del piano di campagna, ipotizzando di riportarvi misto stabilizzato e graniglia sciolta, e realizzando le necessarie opere complementari per l'uso delle porte scorrevoli alla quota attuale, che gli onorari per la loro direzione tecnica, computati, rispettivamente, negli importi sommari, presunti, di €.15.000,00 e di €.1.500,00, quest'ultimo comprensivo anche delle spese accessorie.

Quanto al terreno agricolo circostante, considerate le caratteristiche descritte in risposta al quesito n°1, l'estensione, l'ubicazione e l'utilizzo, il suo più probabile valore unitario, medio, ordinario di mercato può essere ritenuto ragionevole nella somma di circa €.11.000,00/ha, per un valore attuale di:

ha 0.31.50 x €.11.000,00/ha ..... €.3.465,00,  
ovvero, in c.t. **€.3.500,00** (eurotreemilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Il più probabile valore reale, attuale di mercato del lotto n°4 è pertanto dato da:

Valore medio ordinario del fabbricato .....	€.314.000,00 –
Importo delle detrazioni.....	€.66.500,00 +
<b>Valore reale, attuale di mercato del terreno agricolo.....</b>	<b>€.3.500,00 =</b>
<b>Valore reale, attuale del lotto n°4.....</b>	<b>€.251.000,00...</b>

(euroduecentocinquantunomilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Orvieto, 31 ottobre 2013.

Allegati:

- 1) sovrapposizione della mappa catastale del lotto con la foto aerea, in scala 1: 2.000,
- 2) planimetria catastale della rimessa, censita al Catasto Fabbricati di Castel Viscardo al foglio 8 con il mappale 337, subalterno 1,
- 3) planimetria catastale del magazzino, censito al Catasto Fabbricati di Castel Viscardo al foglio 8 con il mappale 337, subalterno 2,
- 4) copia dei documenti e degli elaborati allegati al Permesso di Costruire n°26/04,
- 5) copia del permesso di agibilità prot. n°1036-10-9/2005.

**IL C.T.U.**  
**GEOM. MORENO POLLEGGIONI**

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°30/2012**

**PROMOSSA DA**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

**CONTRO**

**(omissis)**

**G.E. DOTT. FEDERICO BONATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**LOTTO N°5**

## SOMMARIO.

1. ELENCO DEI QUESITI.....	3
2. RISPOSTA AL QUESITO 1.....	3
3. RISPOSTA AL QUESITO 3.....	9
4. RISPOSTA AL QUESITO 4.....	9
5. RISPOSTA AL QUESITO 5.....	9
6. RISPOSTA AL QUESITO 7.....	9
7. RISPOSTA AL QUESITO 8.....	10
8. RISPOSTA AL QUESITO 9.....	10

## **1. Elenco dei quesiti.**

1) *descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*

2) *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali,*

3) *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione,*

4) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,*

5) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria,*

6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio,*

7) *indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio,*

8) *indichi l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge,*

9) *determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato,*

10) *prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura,*

11) *solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette."*

## **2. Risposta al quesito 1.**

I terreni che costituiscono il lotto, della estensione catastale, nominale, complessiva, di 7.28.10 ettari, sono ubicati, nel territorio rurale del Comune di Castel Viscardo, alla sinistra della strada vicinale delle Caselle, poco oltre la località del podere omonimo (cfr allegato n°1).

Sono coltivati esclusivamente a vigneto, con sei appezzamenti separati con diversa età d'impianto, e di differenti vitigni, tutti collocati sul medesimo versante della collina che scende da Castel Viscardo, e che nel complesso raggiungono



un'estensione, sulla base della misurazione cartografica, di 6.09.65, mentre ne risultano censiti, sulla base delle ricerche esperite presso il Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto doc (cfr allegato n°6 alla parte generale della consulenza), soltanto 3.74.12 ettari. Per la residua parte, della superficie approssimativa di circa 1.18.45 ettari, sono invece occupati da bosco, e la circostanza, almeno sotto il profilo qualitativo, è confermata anche dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato con il protocollo n°4285 del 01/08/2012 (cfr fascicolo agli atti della procedura), dalle tare e, soprattutto, da strade interne di servizio.

I filari dei vigneti di quattro appezzamenti sono orientati lungo la direzione sud – ovest/nord – est, con pendenza pressoché costante, nell'ordine del 18% circa, mentre per i restanti due sono orientati in direzione nord/sud, con una pendenza media del 15% circa. L'esposizione invece, omogenea per l'intero versante, è rivolta verso prevalentemente a nord – est, con una minima parte, approssimativamente coincidente con i mappali 158 e 174, esposta a nord/nord – ovest..

L'altimetria del lotto varia da un minimo di circa 300,00 metri s.l.m., in prossimità della strada vicinale delle Caselle, ad un massimo di circa 390,00 metri s.l.m., al margine opposto.



- vista panoramica del lotto dalla strada vicinale delle Caselle -



- vigneto 1, alla p.lla 197, lato valle -



- vigneto 1, alla p.lla 197, lato monte, con la strada interna che lo separa dal vigneto 2 -

Pur non potendo esprimere alcun parere specifico in merito alla natura geologica dei terreni, può essere annotato che nella zona sono frequenti affioramenti superficiali di argille grigie, soprattutto nella metà del versante adiacente alla strada.

Il lotto ha una discreta accessibilità, garantita dalle strade vicinali delle Fornaci, prima, e delle Caselle, poi, entrambe di larghezza utile sufficiente al transito dei mezzi agricoli comunemente impiegati nelle lavorazioni delle colture arboree in atto, con fondo, quasi esclusivamente pavimentato con graniglia sciolta, consono all'uso ed al contesto. La piattaforma stradale ha, nel complesso, una sezione trasversale tale da non consentire il passaggio contemporaneo di due veicoli con sagoma superiore a quella normale, ma ciò è in linea con le caratteristiche della viabilità.

Le strade interne, che in alcuni tratti hanno un fondo piuttosto sconnesso, dovuto anche al ruscellamento delle acque meteoriche di scorrimento superficiale, non adeguatamente regimate, sono transitabili soltanto con mezzi agricoli, o con autovetture ad uso specifico in fuoristrada.



- vigneto 1, alla p.lla 197 -



- vigneto 1, alla p.lla 197 -



- vigneto 2, alla p.lla 175/p -



- vigneto 2, alla p.lla 175/p -



- vigneto 2, alla p.lla 175/p -



- vigneto 2, alla p.lla 175/p -

I filari dei vigneti hanno un sesto di 2,50 metri circa, con piante disposte lungo la fila con intervalli variabili, che oscillano da 1,00 a 3,00 metri, negli impianti recenti, a 1,50 in quelli più datati.



Per quanto dettagliato nella nota del Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto doc, i vitigni censiti per il compendio in esame, e per i quali è ragionevole supporre che siano gli stessi riscontrati in sito, in virtù dell'anno d'impianto dichiarato, sono delle varietà trebbiano toscano bianco, canaiolo bianco, verdello bianco, malvasia bianca lunga, e grechetto bianco, tutti impiantati nel 1989.

Non risultano ancora censiti, almeno agli atti del Consorzio, e quindi se ne ignorano le varietà, i vigneti impiantati di recente, quasi certamente con un intervento di ristrutturazione, sulle particelle 158, 174 e 175/p, forse perché ancora non aggiornato lo schedario viticolo. La circostanza non può essere accertata definitivamente a causa dell'inerzia dell'ufficio coltivazioni arboree della Regione dell'Umbria, che non ha ancora fornito gli elementi richiesti con l'istanza del 26 settembre scorso (cfr allegati n°2 e n°3 alla parte generale della consulenza).



- vigneto 3, alle p.lle 158 e 175/p -



- vigneto 3, alle p.lle 158 e 175/p



- vigneto 3, alle p.lle 158 e 175/p



- vigneto 4, alla p.la 174 -

Il lotto confina nell'insieme con le particelle 304, 196, 193, 192, 190, 168, 172, 173, 154, 155, 156, 157, 336 e 159 del foglio 12 del Comune di Castel Viscardo, con la strada vicinale delle fornaci, per più lati, e con la strada vicinale delle caselle, anch'essa per più lati, salvo altri.



- vigneto 4, alla p.lla 174 -



- vigneto 4, alla p.lla 174 -



- vigneto 5, alla p.lla 175/p -



- vigneto 5, alla p.lla 175/p -



- vigneto 5, alla p.lla 175/p -



- vigneto 6, alla p.lla 194 -

Nelle tabelle alla pagina seguente sono riportati:

- a) nella tabella 1 i dati catastali degli immobili componenti il lotto,
- b) gli elementi utili ai fini della valutazione dei terreni componenti il lotto, con la precisazione che la superficie censita è quella risultante agli atti del Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto doc, mentre quella cartografica è quella misurata, con le modalità esposte al paragrafo 2.1 della parte generale della consulenza, per quegli



impianti che, pur non risultando ancora censiti, sono stati di fatto riscontrati in sito con i sopralluoghi.



- vigneto 6, alla p.lla 194 -



- vigneto 6, alla p.lla 194 -

**Tabella 1 - dati catastali degli immobili componenti il lotto n°5**

foglio	particella	superfici (na)	qualità catastale	classe	redditi	
					dominicale (€.)	agrario (€.)
12	197AA	0,0770	seminativo arborato	1	6,96	4,37
12	197AB	0,7930	vigneto	---	71,67	45,05
12	175	3,3380	vigneto	U	301,69	189,63
12	158	0,8410	seminativo arborato	1	76,01	47,78
12	174	0,6330	vigneto	U	57,21	35,96
12	194AA	0,0990	seminativo arborato	1	8,95	5,62
12	194AB	1,5000	vigneto	---	135,57	85,22
Tot. Complessivo		7,2810				

**Tabella 2 - elementi utili per la valutazione dei terreni componenti il lotto n°5**

foglio	p.lla	sup. (na)	qualità catastale	sup. cens. (na)	anno impianto	sup. cartog. (na)	varietà censita
12	197AA	0,0770	(vigneto)	0,1780	1989		canaiole bianco
12	197AB	0,7930	vigneto	0,4740	1989	0,7420	grechetto bianco
12	175	3,3380	vigneto	1,6120	1989	2,9080	malvasia b. /trebbiano b.
12	158	0,8410	(vigneto)		2011	0,7300	
12	174	0,6330	vigneto		---	0,5270	
12	194AA	0,0990	(vigneto)	0,1652	1989		canaiole bianco/verdello b.
12	194AB	1,5000	vigneto	1,3120	1989	1,1895	trebbiano toscano bianco
Tot. Compless.		7,2810		3,7412		6,0965	

Le qualità catastali riportate tra parentesi e campite in verde chiaro nella tabella 2 sono state riscontrate con il sopralluogo, mentre la superficie riportata in rosso nella colonna "sup. cartog" nella stessa tabella è stata misurata graficamente, secondo le modalità dettagliate al paragrafo 2.1 della parte generale della consulenza, e comprende un franco perimetrale agli impianti di 1,50 metri.

La superficie cartografica complessiva del mappale 175 deriva dalla somma di: ha 0.84.90 dell'appezzamento 2, ha 0.68.00 di parte dell'appezzamento 3, e di ha 1.37.90 dell'appezzamento 5.

Quanto invece all'anno d'impianto dei vigneti censiti, quello campito in verde chiaro, e relativo all'impianto ristrutturato sulle particelle 158 e 175/p, è stato ipotizzato sulla base dello sviluppo della vegetazione, non disponendo di altre informazioni utili. Per le stesse ragioni non è stata espressa alcuna considerazione in merito all'epoca del vigneto insistente sul mappale 174, molto probabilmente non anteriore agli impianti presenti sul mappale 175.

Sulla base degli elementi elencati alla tabella 2, l'intera estensione della superficie occupata dai terreni componenti il lotto può essere distinta nelle seguenti qualità:



tare e strade interne di servizio .....	ha 0.92.85
bosco (p.lle 197/p e 194/p) .....	ha 0.25.60
vigneto (vedi superficie cartografica tabella 2) .....	ha 6.09.65

Il vigneto, ricompreso interamente nella denominazione tipologica "Orvieto Classico", almeno per gli impianti censiti, anche se è presumibile che la circostanza possa essere estesa anche agli altri, a sua volta può essere suddiviso almeno in tre parti, sulla base dell'epoca nota, o presunta, dell'impianto, e della cura delle piante:

1) ristrutturato presumibilmente nel 2011, presumibilmente "Orvieto Classico" (appezzamento 3, p.lle 158 e 175/p) .....	ha 1.41.00
2) ristrutturato in epoca non anteriore al 1989, in parte con certezza "Orvieto Classico" (appezzamenti 4 e 5, p.la 174 e p.la 175/p) .....	ha 1.90.60
3) ristrutturato nel 1989, "Orvieto Classico" (appezzamenti 1, 2, e 6, p.lle 197/p, 175/p e 194/p) .....	ha 2.78.05

### **3. Risposta al quesito 3.**

Gli immobili componenti il lotto sono censiti al Nuovo Catasto Terreni.

Le qualità colturali riportate nei dati censuari non corrispondono integralmente alle colture effettivamente in atto sui terreni, tanto che quella reali, riscontrate con i sopralluoghi, sono riportate con colore rosso, tra parentesi, alla tabella 2, e per quanto una parte sia stata già variata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio sulla base dei dati rilevati dall'AGEA nell'anno 2006.

La circostanza, in ogni caso, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né alla eventuale vendita, poiché la variazione colturale, e l'aggiornamento dei vigneti censiti, può essere effettuata in qualsiasi momento, ad un costo pressoché trascurabile, che verrà detratto, comunque, dal valore ordinario del lotto.

### **4. Risposta al quesito 4.**

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castel Viscardo al protocollo n°4285 del 01/08/2012, i terreni componenti il lotto ricadono:

- a) quanto alle particelle 158, 174 e 175, in zona agricola a vincolo idrogeologico, vincolo idrogeologico,
- b) quanto ai mappali 194 e 197, parte in zona agricola a vincolo idrogeologico, e parte in area boschiva.

Per quanto appreso con l'accesso all'Ufficio Tecnico, dalla data di emissione dei certificati a quella di stesura della consulenza non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici comunali.

### **5. Risposta al quesito 5.**

Il lotto non comprende costruzioni per le quali rispondere al quesito.

### **6. Risposta al quesito 7.**

Tutti i terreni facenti parte del lotto sono affittati, insieme ad altri, con contratto del 17/11/2009, registrato ad Orvieto il 20/11/2009 al n°1565, serie 3^, della durata di 15 anni, con scadenza al 10/11/2024, a favore dell'Azienda Agricola (omissis), di (omissis), per un canone annuo di €.35.000,00, da corrispondersi, attualmente, per metà entro il 20 dicembre di ogni anno, e per la restante metà entro il 30 giugno dell'anno successivo (cfr allegato n°4 alla parte generale della consulenza).

Con successivo atto del 04/03/2013, registrato ad Orvieto il 21/03/2013, al n°549, serie 3^, le parti hanno di comune accordo prorogato di ulteriori quindici anni la durata dell'affitto, posticipando la sua scadenza al 10/11/2039, senza apportare

alcuna variazione né all'entità del canone, né alle modalità del suo pagamento (cfr allegato n°5 alla parte generale della consulenza).

### **7. Risposta al quesito 8.**

L'intera estensione del compendio in trattazione è soggetta al vincolo idrogeologico, ed insieme ad altri terreni estranei al lotto in esame è stata asservita, con scrittura privata autenticata dal Notaio Filippo Clericò, repertorio n°13920 del 16 maggio 2013, trascritta in pari data a Terni alla formalità n°3559, per la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato ad uso accessorio, ricompreso in altro lotto, distinto al Catasto Fabbricati di Castel Viscardo al foglio 8 con la particella 336, subalterno 2, nonostante che la particella 197 sia in parte ricompresa in zona boschiva, e debba pertanto essere esclusa, per la superficie relativa, dal computo della potenzialità edificatoria.

Non è noto allo scrivente se la servitù riportata con doppio tratteggio nella cartografia catastale, a carico del mappale 175, ed a favore della particella 173, sia ancora attiva.

### **8. Risposta al quesito 9.**

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 Orvieto, 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 del vino "Orvieto Classico", e D.O.C. Orvieto".

Per superfici di circa 2 ettari, e fino a non oltre 15 ettari, di nuovo impianto con la denominazione tipologica "Orvieto Classico", che entrerà in produzione entro 2÷3 anni, il prezzo medio varia da un minimo di €.40.000,00/ha, fino ad un massimo di €.45.000,00/ha.

Per impianti della medesima denominazione d'origine, ma con un'età compresa entro i 18÷20 anni, il prezzo medio scende ad €.35.000,00÷40.000,00/ha.

All'interno delle zone con denominazione "Orvieto D.O.C." gli stessi valori scendono, ognuno, di circa €.5.000,00/ha.

Altri organismi di valutazione, quali l'Agenzia del Territorio e l'Istituto Nazionale di Economia Agraria, in alcuni casi seguendo criteri analoghi di distinzione degli impianti, forniscono dati comunque in linea, considerato che la loro stima è relativa ad una macro area che comprende anche territori estranei al contesto in esame:

A.d.T.:

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 a 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 a 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, il più probabile valore reale, attuale dei vigneti che compongono il lotto 5 è data da:

vigneto "Orvieto Classico", anno 2011:

ha 1.41.00 x €.45.000,00/ha = ..... €.63.450,00 +

vigneto "Orvieto Classico", epoca d'impianto non anteriore al 1989:

ha 1.90.60 x €.42.000,00/ha = ..... €.80.052,00 +  
 vigneto "Orvieto Classico", anno 1989:  
 ha 2.78.05 x €.38.000,00/ha = ..... €.105.659,00 +  
 Valore reale, attuale, complessivo dei vigneti ..... €.249.161,00...  
 Ovvero, in c.t.:  
**€.249.000,00** (euroduecentoquarantanovemilavirgolazerocentesimi).

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,  
 bosco ..... €.2.500,00,

Il più probabile valore reale, attuale di mercato degli altri usi del suolo sopra elencati è dato da:

tare e strade interne di servizio: ha 0.92.85 x €.2.000,00/ha = ..... €.1.857,00 +  
 bosco: ha 0.25.60 x €.2.500,00/ha = ..... €.640,00 +

Valore reale, attuale, complessivo dei altre colture in atto ..... €.2.497,00...  
 Ovvero, in c.t.: **€.2.500,00** (euroduemilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Il più probabile valore reale, attuale di mercato del lotto 5 è quindi ottenuto da:

valore di mercato dei vigneti ..... €.249.000,00 +  
 valore di mercato degli altri usi del suolo ..... €.2.500,00 =

Valore reale, attuale, complessivo del lotto 5 ..... **€.251.500,00...**  
 (euroduecentocinquantunomilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Orvieto, 31 ottobre 2013.

Allegati:

1) sovrapposizione della mappa catastale del lotto con la foto aerea, in scala 1: 5.000.

**IL C.T.U.**  
**GEOM. MORENO POLLEGGIONI**

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°30/2012**

**PROMOSSA DA**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

**CONTRO**

**(omissis)**

**G.E. DOTT. FEDERICO BONATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**LOTTO N°6**

## SOMMARIO.

<b>1. ELENCO DEI QUESITI.....</b>	<b>3</b>
<b>2. RISPOSTA AL QUESITO 1.....</b>	<b>3</b>
<b>3. RISPOSTA AL QUESITO 3.....</b>	<b>17</b>
<b>4. RISPOSTA AL QUESITO 4.....</b>	<b>17</b>
<b>5. RISPOSTA AL QUESITO 5.....</b>	<b>18</b>
5.1 DIFFORMITÀ EDILIZIE ED URBANISTICHE. ....	18
5.2 DIFFORMITÀ DALLE NORME TECNICHE ANTISISMICHE. ....	20
<b>6. RISPOSTA AL QUESITO 7.....</b>	<b>21</b>
<b>7. RISPOSTA AL QUESITO 8.....</b>	<b>21</b>
<b>8. RISPOSTA AL QUESITO 9.....</b>	<b>21</b>
8.1 PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE. ....	21
8.2 PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI. ....	24
8.3 PIÙ PROBABILE VALORE REALE, ATTUALE DEL LOTTO.....	25



## **1. Elenco dei quesiti.**

1) *descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*

2) *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali,*

3) *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione,*

4) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,*

5) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria,*

6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio,*

7) *indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio,*

8) *indichi l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge,*

9) *determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato,*

10) *prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura,*

11) *solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette."*

## **2. Risposta al quesito 1.**

I terreni ed il fabbricato che costituiscono il lotto, dell'estensione catastale, nominale, complessiva, di 29,3237 ettari, sono ubicati in Comune di Castel Viscardo, e si estendono, in un unico corpo, tra il Fosso de Le Prese, il vocabolo Roie, la località Podere Capannaccia, ed il fosso dei Frati (cfr allegato n°1), quasi interamente sul foglio di mappa 19 di Castel Viscardo, e solo marginalmente sul foglio 25 del medesimo Comune.

Sono lambiti, per un breve tratto del loro limite sud orientale, dalla strada vicinale delle Caselle, il cui tracciato, a partire da circa duecento metri più a valle del Podere Ferriere, e fino al Fosso de Le Prese, è stato di fatto dismesso dall'uso, pur senza alcuna preventiva autorizzazione amministrativa, e la sua superficie, annessa a quella dei terreni circostanti, è stata occupata dalle coltivazioni in atto. In sua sostituzione, ma solo fino al Podere Ferriere, è in uso una strada interpoderale.



- tratto in uso della strada vicinale delle Caselle -



- tratto in uso della strada vicinale delle Caselle -

A circa cento metri dal punto in cui la strada è stata interrotta, sia la scarpata a monte, sulla sinistra, che quella a valle, sulla destra, sono interessate da un movimento franoso di cospicua entità, tanto che la carreggiata ne è stata in parte interessata, ed in quel punto è attualmente percorribile soltanto con veicoli di dimensioni e peso non superiori a quelli di normali autovetture.



- scarpata di monte interessata dalla frana -



- scarpata di valle interessata dalla frana -

L'intero compendio può essere diviso, in funzione della orografia dei luoghi, in tre parti: la collina del Podere Ferriere, il versante del vocabolo Roie, e quello del Podere Capannacce.

La prima è compresa tra il Fosso de Le Prese ed il compluvio sottostante la zona in frana, e comprende tre appezzamenti principali coltivati a vigneto, uno ad oliveto, il casale del podere omonimo, in corso di ristrutturazione, oltre alla fascia del bosco che la delimita per oltre la metà del suo perimetro.

La seconda si estende, dal bosco sovrastante la frana, fino in prossimità dell'innesto della strada vicinale con la viabilità che porta alla Strada Provinciale per Monterubiaglio, ed include un vigneto ed un oliveto, oltre ai boschi sui versanti nord e sud, mentre la terza, che ha inizio dall'innesto tra le strade summenzionate, e termina circa duecento metri più a valle, racchiude un vigneto ed il bosco a margine, che a sua volta si sviluppa in direzione sud – ovest fino al Fosse dei Frati.

La collina del Podere Ferriere, la cui altimetria varia da un minimo di 260,00 metri s.l.m., ad un massimo di 340,00 metri s.l.m., ha un crinale centrale e due displuvi laterali, uno dei quali costituito dal Fosso de Le Prese.

I tre vigneti principali sono separati tra loro da strade interne di servizio, ed hanno i filari, tutti esposti tra est e nord – est, orientati prevalentemente secondo le linee di massima pendenza, questa compresa, approssimativamente, tra il 20% ed il 30%. Agli atti del Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto doc gli impianti risultano essere stati realizzati tra il 1996 ed il 1998, ad eccezione di uno, insistente su parte del mappale 201, che risulterebbe essere stato eseguito nel 1970. Questo, 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 quarant'anni, è ipotizzabile che sia stato ristrutturato ma non ancora aggiornato agli atti di competenza, quanto meno a quelli della banca dati del Consorzio interpellato.

Il nucleo in esame ha, nel suo complesso, una ridotta accessibilità a causa della frana già descritta, che limita notevolmente il transito delle macchine operatrici impiegate nelle lavorazioni, soprattutto per quelle, di maggiori dimensioni e peso, impiegate per la raccolta delle uve, costrette a giungere sui campi, con un lungo tragitto, dopo aver percorso anche la Strada Provinciale per Castel Viscardo, ed altre strade vicinali o interpoderali che scendono da monte.

Dei tre vigneti, tutti facilmente accessibili localmente dalle strade di servizio che le delimitano, ne è stata misurata, secondo le modalità descritte al paragrafo 2.1 della parte generale della consulenza, la superficie cartografica, poiché né dai dati in possesso del Consorzio, né da quelli catastali, è stato possibile comprenderne l'effettiva estensione.

Questa è stata determinata in ha 3.40.70 per il primo vigneto, della varietà chardonnay bianco, riconosciuto per la denominazione "Orvieto Classico", ed insistente su parte dei mappali 13, 24, 25 e 201 del foglio 19, d'impianto recente, con sesto di circa 3,20 metri, e piante ad intervalli di un metro lungo le file, per il quale la raccolta, avvenuta anteriormente al sopralluogo, è stata effettuata meccanicamente; in ha 0.39.25 per il secondo, interamente ricompreso nella particella 13 del foglio 19, probabilmente risalente al 1996, e della stessa varietà del precedente, con sesto di 2,50 metri, e pali intermedi in legno; ed in ha 1.90.80 per il terzo, anch'esso della varietà chardonnay bianco, che occupa parte dei mappali 13, 45 e 201 del foglio 19, forse ristrutturato nel 1998, con sesto di 2,90 metri, piante ad intervalli di circa 1,50 metri e pali intermedi in legno.



- vigneto 1, ripreso dal fabbricato in corso di ristrutturazione -



- vigneto 1 -



- vigneto 1 -



Parte dei filari di un quarto vigneto, non censito, della superficie cartografica di circa ha 0.10.45, insiste su una porzione della particella 42 del foglio 19, e rappresenta l'estensione di un impianto che occupa prevalentemente altri terreni non soggetti alla procedura. Non valutabile per la coltura in atto, perché parte integrante di un impianto unitario coltivato da terzi, verrà stimato per il solo valore del suolo.



- vigneto 2 -



- vigneto 2 -



- vigneto 2 -



- vigneto 3 -



- vigneto 3 -



- vigneto 3 -



L'oliveto, la cui area, della superficie cartografica di ha 0.86.80, occupa parte dei mappali 44, 46, 111 e 201 del foglio 19, nonché l'intera consistenza delle particelle 118 e 127 della medesima mappa, è esposto a nord – est ed è costituito da piante, disposte con un sesto di circa 6,00x6,00 metri, di diversa età: più datate quelle nella parte nord dell'appezzamento, più recenti quelle della parte sud, al margine del bosco. Tutte ben curate, sia nella vegetazione che nel terreno, sono facilmente accessibili dalla strada di servizio, rispetto alla quale non hanno alcun dislivello significativo.

Nessun'altra informazione è reperibile al riguardo, non avendo avuto riscontro alla richiesta avanzata all'ufficio coltivazioni arboree della Regione dell'Umbria (cfr allegati n°2 e n°3 alla parte generale della consulenza).



- oliveto 1 -



- oliveto 1 -



- oliveto 1 -



- oliveto 1 -

I boschi che delimitano circa tre dei quattro lati del compendio sono del tipo spontaneo che si sviluppa lungo i corsi d'acqua ed i versanti inaccessibili delle ripe, con le essenze comuni per l'area geografica ed il clima.

Il fabbricato, ubicato in località Podere Ferriere, 9, all'origine costituito da due corpi di fabbrica, dei quali, il primo, di maggiori dimensioni ed a pianta quadrata, a suo tempo costituente l'edificio colonico del Podere Ferriere, con le stalle al piano terra, una cantina interrata, a margine, e l'abitazione al primo piano, ed il secondo, in appendice al primo, adibito a magazzino, è in corso di ristrutturazione, e si compone attualmente di due unità residenziali distinte, una per piano, delle quali quella al piano terra con accesso diretto dalla corte antistante, e l'altra, al primo piano, con ingresso dalla scala esterna.

Rispetto al progetto assentito con l'ultima variante, che prevedeva una sola residenza, è stata eliminata la scala interna di distribuzione verticale, della quale è visibile la traccia del vano già predisposto nel solaio.

I lavori, iniziati nel 2004, sono attualmente sospesi e sono completati soltanto per le strutture, mancando integralmente tutti gli impianti, gli intonaci, i massetti, tutte le finiture interne e gli infissi.





- fabbricato in corso di ristrutturazione, in località Podere Ferriere, 9 -



- fabbricato in corso di ristrutturazione, in località Podere Ferriere, 9 -



- fabbricato in corso di ristrutturazione, in località Podere Ferriere, 9 -

All'impianto originario sono stati aggiunti un portico, con pianta ad "L", sul fronte sud orientale, un piccolo ampliamento ad un piano, della superficie di circa 26,50 metri quadrati lordi, in adiacenza all'appendice preesistente, un secondo portico, a pianta rettangolare, sul fronte nordoccidentale, ed il volume comprendente la scala esterna ed il ballatoio di accesso al primo piano, al di sotto del quale sono stati ricavati alcuni vani accessori o di disimpegno, dai quali si accede anche alla cantina.

Al primo piano, sulla copertura delle due appendici sottostanti, è stata aperta una piccola terrazza "a tasca" che si affaccia a nord est, sulla valle del Paglia.



- soggiorno al piano terra -



- soggiorno al piano terra -



- disimpegno e servizio in ampliamento -



- giunto tra le appendici sul fronte posteriore -



- portico sul lato fronte ingresso -



- portico sul fronte retro -

La struttura portante, in muratura, è mista, in pietra locale e mattoni, con tessitura ad opera incerta, per il corpo originario principale, mentre per

Esecuzione Immobiliare n°30/2012 – consulenza tecnica d'ufficio: lotto n°6



l'ampliamento e la ricostruzione dell'appendice preesistente è in blocchi di laterizio con rivestimento esterno in pietra, analogo al primo.

I pilastri dei portici e della tettoia sovrastante il ballatoio al primo piano, nonché le riquadrature delle finestre, sono in mattoni di laterizio, del tipo fatti a mano, molto probabilmente prodotti nelle fornaci locali.



- portico sul fronte opposto all'ingresso al p.t. -



- cantina al piano interrato -



- ballatoio d'ingresso al primo piano -



- cucina al primo piano -



- chiusura del vano predisposto per la scala interna -



- terrazza a tasca al primo piano -

I solai di calpestio del primo piano o sono originali, in putrelle di ferro e voltine in laterizio, forse consolidati con una sovrastruttura, o sono stati ricostruiti in legno a doppia orditura e pianelle in laterizio, o in latero cemento. Analoga struttura, in legno e laterizio, è stata adottata per le coperture, sia dei portici che del primo piano, dove è a vista, mancando il solaio plafone.

Al piano terra, in adiacenza al lato interno di alcune pareti è stato realizzato un fondello di mattoni forati, a 3 o 6 fori, molto probabilmente per

l'impossibilità di eseguire le tracce per le canalizzazioni degli impianti sulla muratura in pietra.

Diverse aperture, sia interne che esterne, sono state modificate nelle dimensioni del vano, in larghezza e/o in altezza, con la conseguente sostituzione dell'architrave, ricostruito, come consuetudine, con struttura in profilati metallici a doppio "T".

La superficie utile complessiva del fabbricato, calcolata sulla base delle dimensioni progettuali (cfr allegato n°2), e riscontrate con i sopralluoghi, fatte salve le normali tolleranze di costruzione, è di circa 333,30 metri quadrati, dei quali: 139,00 per il piano terra, oltre ai portici di 90,30 metri quadrati, 74,50 metri quadrati per il piano primo, oltre a 21,50 metri quadrati per il ballatoio e la scala esterna, ed a circa 8,00 metri quadrati per la terrazza. La grotta al piano interrato, della quale non è stato possibile verificare le dimensioni perché priva della luce, ha invece una superficie, misurata con lo stesso metodo, di circa 10,00 metri quadrati.

La superficie lorda convenzionale corrispondente, distinta per piani, e per le diverse destinazioni, è di:

- mq 152,90 per il piano terra,
- mq 90,30 per i due portici allo stesso livello,
- mq 81,95 per il primo piano,
- mq 23,60 per il ballatoio e la scala esterna,
- mq 8,00 per la terrazza allo stesso livello,
- mq 9,90 per la grotta,
- mq 935,70 per l'area di corte scoperta.

L'altezza utile interna del piano terra, misurata tra la struttura grezza del calpestio e l'intradosso del pianellato, è di  $2,86 \div 2,98$  metri, mentre quella del primo piano, misurata rispetto agli stessi riferimenti, è di 2,55 metri in corrispondenza dell'imposta della falda, e di 3,78 metri al colmo della copertura, del tipo a capanna.

Quanto alle altezze esterne, non sono rilevabili quelle dell'edificio, per la presenza di falde intermedie, mentre quelle dei portici sono state rilevate in 2,48 metri in gronda, ed in 3,30 metri al colmo. Fa eccezione quella misurabile per l'ampliamento edificato sul lato nord – est, rilevata in 2,65 metri sopra lo zoccolo in c.a. emergente dal piano di campagna.

Il versante del vocabolo Roie è ricoperto, nella parte più a nord, dal bosco spontaneo che lambisce il lato sud orientale della collina del Podere Ferriere, e che costeggia la strada vicinale delle Caselle, è coltivato a vigneto nella parte centrale, per una superficie cartografica di circa 1.74.35, e ad oliveto in quella più a sud, per una superficie cartografica di circa 3.12.55 ettari. Il vigneto occupa parte dei mappali 46 e 194 del foglio 19, mentre l'oliveto insiste, anche se non per la totalità della loro superficie, sulle particelle 46, 81 e 194 del medesimo foglio di mappa.

Anche in questo caso, le estensioni delle coltivazioni sono espresse con la superficie cartografica, poiché né dal competente Ufficio della Regione, né attraverso i dati in possesso del Consorzio di Tutela dei Vini, o da quelli catastali, è stato possibile determinarne l'effettiva consistenza.



- vigneto alle p.lle 46/p e 194/p del foglio 19 -



Il vigneto, facilmente accessibile dalla strada vicinale per mezzo di una strada interna di servizio, o direttamente attraverso l'oliveto summenzionato, è stato impiantato nel 1997, con un vitigno della varietà sauvignon bianco, riconosciuto per la denominazione d'origine "Orvieto Classico", con sesto di 3,00 metri, piante ad intervalli di 1,00 metro, pali intermedi in legno e filari, esposti a nord – est, lungo un pendio con una pendenza del 10% circa, orientati nella medesima direzione.



- vigneto alle p.lle 46/p e 194/p del foglio 19 -



- vigneto alle p.lle 46/p e 194/p del foglio 19 -

L'oliveto, di cui non può essere fornita nessuna notizia agronomica, ivi compresa l'epoca dell'impianto, ma per il quale può essere ipotizzato che rientri in una zona idonea alla produzione di olio a denominazione di origine protetta (D.O.P. Umbria), è ubicato a margine della strada vicinale delle Caselle, dalla quale è separato da un dislivello di poche decine di centimetri, con piante disposte su file parallele distanti tra loro circa 8,00 metri, lungo la direzione di massima pendenza, e circa 6,00 metri lungo quella ortogonale. Ad alberi dell'apparente età di alcune decine d'anni sono state affiancate da altre, per un infittimento delle file, o per la sostituzione di altre improduttive, molto più giovani.



- oliveto alle p.lle 46/p, 81/p, 194/p del foglio 19 -



- oliveto alle p.lle 46/p, 81/p, 194/p del foglio 19 -



- oliveto alle p.lle 46/p, 81/p, 194/p del foglio 19 -



- oliveto alle p.lle 46/p, 81/p, 194/p del foglio 19 -



L'impianto, nel complesso, appare in buono stato vegetativo, tenuto conto anche del fatto che la potatura, secondo il disciplinare europeo, può essere effettuata anche con intervalli di cinque anni, così come anche il terreno, che è mantenuto in discrete condizioni di pulizia superficiale.

Il bosco occupa invece la parte più meridionale del versante, fino a raggiungere il Fosso dei Frati, a valle del terzo appezzamento.

Questo comprende, oltre ad una porzione del bosco anzidetto, un solo vigneto, della varietà merlot nero, riconosciuto per la denominazione d'origine "Rosso Orvieto DOC", con una superficie cartografica di circa 2.02.20 ettari, che occupa la particella 190 e parte dei mappali 81 e 191. Risulta essere stato impiantato nel 2000, ha un sesto di 2,30 metri circa, con filari orientati a sud – ovest ed esposti prevalentemente tra sud – est e nord – ovest, lungo la linea di massima pendenza, pari al 15% circa.



- vigneto alle p.lle 81/p, 190, 191/p del foglio 19 -



- vigneto alle p.lle 81/p, 190, 191/p del foglio 19 -



- vigneto alle p.lle 81/p, 190, 191/p del foglio 19 -



- vigneto alle p.lle 81/p, 190, 191/p del foglio 19 -

È comodamente accessibile dalle strade di servizio che lo circondano, a loro volta raggiungibili direttamente dalla strada vicinale, a margine, ed è dislocato su un versante che, nel primo tratto, ha un dislivello che ne cambia l'esposizione di una parte della superficie, ruotandola verso nord – est.

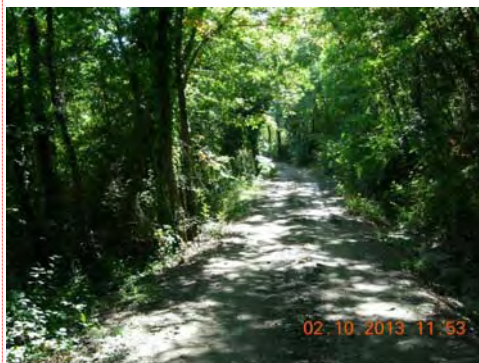
Le prime file, provenendo dalla strada vicinale delle Caselle, si presentano in mediocre stato di mantenimento della vegetazione, con scarsa cura del fondo, invaso da erbe infestanti, anche di cospicua entità.

Il lotto ha, nel complesso, una discreta accessibilità, garantita da un primo tratto di strada comunale, denominata Via dei Carrozzeri, dal tracciato, piuttosto articolato di alcune strade interpoderali, e da circa trecento metri della strada vicinale delle Caselle, tutte di larghezza utile sufficiente al transito dei mezzi agricoli comunemente impiegati nelle lavorazioni delle colture arboree in atto, con fondo, quasi esclusivamente sterrato, o pavimentato con graniglia sciolta, consoni all'uso ed al contesto. La piattaforma stradale ha una sezione trasversale tale da non

consentire il passaggio contemporaneo di due veicoli con sagoma superiore a quella normale, ma ciò è in linea con le caratteristiche della viabilità.



- strada vicinale delle Caselle, esterna al lotto -



- strada di servitù interna al lotto -

L'ingresso alla proprietà è posto a circa due chilometri dalla Strada Provinciale per Monterubiaglio, mentre per raggiungere il Podere Ferriere si devono percorrere circa 2,50÷3,00 chilometri.

Le strade interne, per quanto con fondo anche piuttosto sconnesso in alcuni tratti, sono comunque transitabili anche con autovetture non specificatamente adatte all'uso in fuoristrada, fatto salvo per le zone in cui gli avvallamenti determinano ristagni d'acqua e di fango.



- panoramica di aree incolte sulla particella 46 -

Il lotto confina nell'insieme con: le particelle 15, 184, 185, 83, 148, 101, 80, 141, 130, 65, 152, 124, 122, 119, 41, 43, 110, 23, 109, 108, 193, 195, 188, 192 del foglio 19 di Comune di Castel Viscardo, con la strada vicinale delle Caselle, con il Fosso de Le Prese e con il Fosso dei Frati, salvo altri.

Nelle tabelle che seguono alle pagine 11 e 12 sono riportati:

- a) nella tabella 1 i dati catastali degli immobili componenti il lotto,
- b) gli elementi utili ai fini della valutazione dei terreni componenti il lotto, con la precisazione che la superficie censita è quella risultante agli atti del Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto doc, mentre quella cartografica è quella misurata, con le modalità esposte al paragrafo 2.1 della parte generale della consulenza, per quegli impianti che, se censiti, non lo sono con le particelle effettivamente occupate, per quanto deducibile anche con l'ausilio delle foto aeree, oppure, qualora non ancora censiti, sono stati di fatto riscontrati in sito con i sopralluoghi. Per superficie dei vigneti deve quindi intendersi quella cartografica, riportata, in rosso, nella colonna relativa della tabelle 2.

Questa, in ogni caso, non comprende quella che, seppur occupata dalla coltura, costituisce l'area di sedime catastale della strada vicinale delle Caselle, per il riconoscimento della quale dovrà essere eseguito il frazionamento, previa acquisizione dell'autorizzazione alla soppressione, o alla variazione, del tracciato da parte dell'Amministrazione Comunale di Castel Viscardo.

Operazione che lo scrivente ritiene necessaria al fine di poter trattare i vigneti interessati per la loro attuale ed effettiva conformazione e superficie.

Diversamente, si dovrebbe procedere al ripristino della viabilità dismessa, con la rimozione degli impianti, almeno per le aree intercettate.

Tabella 1 - dati catastali degli immobili componenti il lotto n°6

foglio	particella	superfici (na)	qualità catastale	classe	redditi	
					dominicale (€.)	agrario (€.)
19	10A	0,0440	seminativo arborato	4	1,59	1,48
19	10B	0,6970	bosco ceduo	2	9,00	1,44
19	12	0,0490	incolto produttivo	U	0,08	0,03
19	13A	1,6160	seminativo arborato	4	58,42	54,25
19	13B	0,1290	incolto produttivo	---	0,20	0,07
19	13C	0,2430	seminativo arborato	4	8,78	8,16
19	13D	0,2010	bosco ceduo	2	2,60	0,42
19	13E	0,0560	incolto produttivo	---	0,09	0,03
19	13F	0,0610	bosco ceduo	2	0,79	0,13
19	14A	0,0460	seminativo arborato	4	1,66	1,54
19	14B	2,0500	bosco ceduo	2	26,46	4,23
19	24A	1,1470	seminativo arborato	4	41,47	38,50
19	24B	0,1930	bosco ceduo	2	2,49	0,40
19	24C	0,3820	incolto produttivo	---	0,59	0,20
19	25A	0,1730	seminativo arborato	4	6,25	5,81
19	25B	0,0730	uliveto	3	1,32	0,57
19	42	0,2260	bosco ceduo	3	1,98	0,47
19	44A	0,0690	seminativo arborato	4	2,49	2,32
19	44B	0,1810	uliveto	3	3,27	1,40
19	44C	0,0540	incolto produttivo	---	0,08	0,03
19	44D	0,0060	seminativo arborato	4	0,22	0,20
19	45A	0,0450	seminativo arborato	4	1,63	1,51
19	45B	0,0220	incolto produttivo	---	0,03	0,01
19	45C	0,0070	seminativo arborato	4	0,25	0,23
19	46A	0,1500	seminativo arborato	4	5,42	5,04
19	46B	2,5620	bosco ceduo	2	33,08	5,29
19	46C	0,0510	incolto produttivo	---	0,08	0,03
19	46D	0,0280	bosco ceduo	2	0,36	0,06
19	46E	0,0060	seminativo arborato	4	0,22	0,20
19	46F	0,0650	bosco ceduo	2	0,84	0,13
19	46G	0,1380	uliveto	3	2,49	1,07
19	54AA	0,1536	bosco ceduo	3	1,35	0,32
19	54AB	0,1104	pascolo	1	1,14	0,51
19	81AA	0,2400	uliveto	3	4,34	1,86
19	81AB	1,4340	bosco ceduo	3	12,59	2,96
19	111AA	0,0600	uliveto	3	1,08	0,46
19	111AB	0,0810	bosco ceduo	3	0,71	0,17
19	116	0,2970	bosco ceduo	3	2,61	0,61
19	118AA	0,0600	uliveto	3	1,08	0,46
19	118AB	0,0590	bosco ceduo	3	0,52	0,12
19	123AA	0,2149	bosco ceduo	3	1,89	0,44
19	123AB	0,0321	pascolo	1	0,33	0,15
19	127AA	0,0300	uliveto	3	0,54	0,23
19	127AB	0,0150	bosco ceduo	3	0,13	0,03
19	128	0,3450	bosco ceduo	4	1,96	0,36
19	151	4,5280	bosco ceduo	2	58,46	9,35
19	190	0,0005	seminativo	4	0,01	0,01
19	191	1,9816	vigneto	U	179,10	112,58
19	194AA	2,9537	uliveto	3	53,39	22,88
19	194AB	1,8419	vigneto	---	166,47	104,64
19	200	0,1210	fabbricato urbano	in corso di definizione		
19	201A	1,8750	seminativo arborato	4	67,78	62,94
19	201B	0,4030	uliveto	3	7,28	3,12
19	201C	0,2330	incolto produttivo	---	0,36	0,12
19	201D	0,7650	seminativo arborato	4	27,66	25,68
19	201E	0,0070	bosco ceduo	2	0,09	0,01
19	201F	0,0320	incolto produttivo	---	0,05	0,02
25	65	0,6800	bosco ceduo	2	8,78	1,40
Tot. Complessivo		29,3237				

Tabella 2 - elementi utili per la valutazione dei terreni componenti il lotto n°6

foglio	p.la	sup. (na)	qualità catastale	sup. cens. (na)	anno impianto	sup. cartoq. (na)	varietà censita
19	10A		seminativo arborato				
19	10B		<b>bosco ceduo</b>			0,7410	
19	12	0,0490	<b>incolto produttivo</b>				
19	13A		<b>vigneto</b>	1,5000	1996	1,1770	chardonnay bianco
19	13B		<b>incolto produttivo</b>			0,5940	
19	13C		<b>vigneto</b>	0,4460	1996	0,3925	chardonnay bianco
19	13D		<b>bosco ceduo</b>			0,1425	
19	13E		<b>vigneto</b>			0,2010	
19	13F		bosco ceduo				
19	14A		seminativo arborato				
19	14B		<b>bosco ceduo</b>			1,8950	
19	24A		<b>vigneto</b>	1,2352	1998	1,1105	chardonnay bianco
19	24B		<b>bosco ceduo</b>			0,3805	
19	24C		<b>incolto produttivo</b>			0,2310	
19	25A		<b>vigneto</b>	0,1400	1998	0,1825	chardonnay bianco
19	25B		<b>incolto produttivo</b>			0,0635	
19	42/p		<b>bosco ceduo</b>			0,1215	
19	42/p		<b>vigneto</b>			0,1045	
19	44A		<b>vigneto</b>			0,0730	
19	44B		<b>uliveto</b>			0,1605	
19	44C		<b>incolto produttivo</b>			0,0765	
19	44D		seminativo arborato				
19	45A		<b>vigneto</b>			0,0400	
19	45B		<b>incolto produttivo</b>			0,0340	
19	45C		seminativo arborato				
19	46A		<b>vigneto</b>			0,1030	
19	46B		<b>bosco ceduo</b>			2,6825	
19	46C		incolto produttivo				
19	46D		bosco ceduo				
19	46E		seminativo arborato				
19	46F		bosco ceduo				
19	46G		<b>uliveto</b>			0,2145	
19	54AA	0,1536	<b>bosco ceduo</b>				
19	54AB	0,1104	<b>pascolo</b>				
19	81AA		<b>uliveto</b>			0,1320	
19	81AB		<b>bosco ceduo</b>			1,2900	
19	81/p		<b>vigneto</b>			0,2520	
19	111AA		<b>uliveto</b>	0,4136	2000	0,0520	merlot
19	111AB		<b>bosco ceduo</b>			0,0890	
19	116	0,2970	bosco ceduo				
19	118AA		<b>uliveto</b>			0,0365	
19	118AB		<b>bosco ceduo</b>			0,0825	
19	123AA		<b>bosco ceduo</b>			0,2470	
19	123AB		pascolo				
19	127AA		<b>uliveto</b>			0,0450	
19	127AB		bosco ceduo				
19	128	0,3450	<b>bosco ceduo</b>				
19	151	4,5280	<b>bosco ceduo</b>				
19	190	0,0005	<b>vigneto</b>				
19	191/p		<b>vigneto</b>	1,8060	2000	1,7695	merlot
19	191/p		<b>incolto produttivo</b>			0,2121	
19	194AA		<b>uliveto</b>			2,9190	
19	194AB		<b>vigneto</b>	1,6700	1997	1,6405	sauvignon bianco
19	194/p		<b>incolto produttivo</b>			0,2361	
19	200	0,1210	fabbricato urbano				
19	201A		<b>vigneto</b>	2,1396	(1970)	2,5310	trebbiano toscano bianco
19	201B		<b>uliveto</b>			0,3825	
19	201C		<b>incolto produttivo</b>			0,4015	
19	201D		seminativo arborato	0,8004	(1970)		chardonnay bianco
19	201E		bosco ceduo				
19	201F		incolto produttivo				
25	65	0,6800	<b>bosco ceduo</b>				
<b>Tot. Compless.</b>		<b>6,2845</b>		<b>10,1508</b>		<b>23,0392</b>	
Totale superfici nominali + superfici cartografiche						<b>29,3237</b>	



La superficie indicata nella tabella 1 per la particella 200 del foglio 19 è quella censita alla partita speciale 1 del N.C.T.

Alla stessa tabella, i mappali evidenziati con colore arancio sono soggetti a vincolo di indivisibilità, trattato in risposta al quesito n°8 (cfr paragrafo 7).

Quanto invece all'anno d'impianto dei vigneti censiti, quello riportato in nero tra parentesi, pur se agli atti del Consorzio di Tutela dei Vini Orvieto, si ritiene discordante sia con lo stato vegetativo delle piante, incompatibile con un'età compresa tra i quaranta ed i cinquant'anni, sia con la tipologia di sfruttamento, a fini produttivi, del vigneto.

Sulla base degli elementi elencati alla tabella 2, l'intera estensione della superficie occupata dagli immobili componenti il lotto può essere distinta nelle seguenti qualità:

manufatti, tra coperto e scoperto (p.lla 200, f.19).....	ha 0.12.10
tare e strade interne di servizio .....	ha 1.89.77
pascolo .....	ha 0.11.04
bosco .....	ha 13.67.51
oliveto .....	ha 3.94.20
vigneto .....	ha 9.47.30
parte di vigneto, non valutabile come tale (p.lla 42/p, f.19) .....	ha 0.10.45

Il vigneto, a sua volta, può essere suddiviso almeno in quattro parti, sulla base dell'epoca nota, o presunta, dell'impianto, e della denominazione d'origine:

1) ristrutturato presumibilmente in epoca non anteriore al 1998, "Orvieto Classico" (p.lle 13/p, 24/p, 25/p, 44/p, 45/p, 201/p, f.19) .....	ha 3.40.70
2) ristrutturato tra il 1996 ed il 1998, "Orvieto Classico" (p.lle 13/p, 45/p, 201/p, f.19).....	ha 2.30.05
3) ristrutturato nel 1997, "Orvieto Classico" (p.lle 46/p, 194/p, f.19) .....	ha 1.74.35
4) ristrutturato nel 2000, "Orvieto Rosso D.O.C." (p.lle 81/p, 190 e 191/p, f.19).....	ha 2.02.20

### **3. Risposta al quesito 3.**

Gli immobili componenti il lotto sono censiti al Catasto di competenza.

Le qualità colturali riportate nei dati censuari non corrispondono integralmente alle colture effettivamente in atto sui terreni, tanto che quella reali, riscontrate con i sopralluoghi, sono riportate con colore rosso, tra parentesi, alla tabella 2, e per quanto una parte sia stata già variata, d'ufficio dall'Agenzia del Territorio sulla base dei dati rilevati dall'AGEA nell'anno 2006, o su iniziativa della proprietà.

La circostanza, in ogni caso, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né alla eventuale vendita, poiché la variazione colturale, e l'aggiornamento dei vigneti censiti, può essere effettuata in qualsiasi momento, ad un costo pressoché trascurabile, che verrà detratto, comunque, dal valore ordinario del lotto.

### **4. Risposta al quesito 4.**

Sulla base dei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Castel Viscardo ai protocolli n°4282 e n°4286, entrambi del 01/08/2012, gli immobili componenti il lotto ricadono:

- a) quanto alle particelle 25, 42, 45, 111, 116, 190 e 194 del foglio 19, in zona agricola sottoposta a vincolo idrogeologico,
- b) quanto ai mappali 54, 123, e 128, del foglio 19, e 65 del foglio 25, in area boschiva,

c) quanto ai numeri 10, 12, 13, 14, 24, 44, 46, 81, 118, 127, 151 e 201 del foglio 19, parte in zona agricola sottoposta a vincolo idrogeologico, e parte in area boschiva.

Per quanto appreso con l'accesso all'Ufficio Tecnico, dalla data di emissione dei certificati a quella di stesura della consulenza non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici comunali.

### **5. Risposta al quesito 5.**

Il fabbricato residenziale compreso nel lotto è stato edificato in epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge 17/08/1942, n°1150, ed è tutt'ora interessato da lavori di ampliamento e ristrutturazione, autorizzati, ai sensi della Legge Regionale n°53/1974, poi modificata dalla Legge Regionale n°31/1997, con la Concessione Edilizia n° 51 del 16/11/1996, rinnovata una prima volta con la C.E. n°27 del 15/09/2001, ed una seconda con la C.E. n°25 del 28/06/2003, quest'ultima spirata, per decorrenza della validità, in data 28/06/2006.

Il progetto strutturale relativo al titolo originario è stato depositato alla Provincia di Terni, ai sensi della Legge n°64/1974, e della L.R. n°25/1982, in data 11 luglio 1996, al protocollo n°6367; l'inizio dei lavori relativi all'ultima Concessione Edilizia sono stati iniziati in data 28 luglio 2003, mentre le strutture, per quanto emerso dalle informazioni assunte presso lo sportello di Orvieto dell'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni, risultano essere state collaudate con certificato del 08/03/2007.

Il progetto originario, approvato ai sensi della L.R. n°53/1974, prevedeva la realizzazione di un'unità immobiliare residenziale, distribuita su due piani, con un accesso dall'esterno per piano, ed una scala interna di collegamento verticale tra gli ambienti adibiti a soggiorno, al piano terra, e le camere da letto, al primo piano (cfr allegato n°2).

L'ampliamento assentito, costituito da due nuove appendici al nucleo originario, delle quali una per garantire l'accesso autonomo al primo piano, era di circa 125,00 metri cubi, a fronte di un incremento ammissibile di 180,00 metri cubi (cfr "*calcolo volume*" allegato n°2).

Con l'entrata in vigore della L.R. n°31/1997, la volumetria in ampliamento viene implementata fino a 300,00 metri cubi ma, parallelamente, vengono computati in volume le superfici dei portici che eccedono il limite del 20% della superficie del piano nel quale sono inseriti.

Ne consegue che, con la C.E. n°27/2001, l'ampliamento assentito diventa di 287,00 metri cubi circa, in questi comprese le due appendici summenzionate, delle quali, quella con il portico al primo piano, che ne garantisce l'accesso, delle dimensioni in pianta di m (4,40 x 1,70), per un'altezza di 2,75 metri. L'ampliamento, per contro, non comprendeva né il volume sotteso dalla scala, né dal pianerottolo intermedio, nel quale sono stati ricavati ambienti di servizio e disimpegno, le cui dimensioni eccedono da quelle sopra riportate (cfr allegato n°3).

Con il sopralluogo sono emerse due tipologie di difformità, che determinano la non conformità della costruzione alle norme vigenti all'epoca della sua costruzione:

- 1) difformità edilizie ed urbanistiche, per eccedenza dell'ampliamento massimo consentito e frazionamento della originaria unità immobiliare assentita in due distinte abitazioni,
- 2) difformità dalle norme sismiche, non attinenti ad aspetti procedurali.

#### **5.1 Difformità edilizie ed urbanistiche.**

Le dimensioni effettive in pianta dell'appendice che contiene il ballatoio di accesso al primo piano sono state rilevate in m (7,68 x 2,64). Pure nella ipotesi in cui questi avesse un'altezza esterna, rispetto al piano di progetto, non ancora definito, di 2,75 metri, così come previsto nei grafici approvati, il suo volume sarebbe pari a circa 55,80 metri cubi, con un'eccedenza, rispetto a quanto autorizzato, di:



mc (55,80 – 20,57)  $\cong$  mc 35,23 che, sommati all'ampliamento già concesso, questi diventerebbe di mc 322,27, eccedente il limite di 300,00 mc ammesso dalla Legge Regionale, costituendo, pertanto, una difformità non sanabile ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale 03/11/2004, n°21 (accertamento di conformità), perché carente del requisito della doppia conformità.

Anche considerando la minore altezza utile di calcolo dei portici rispetto al piano di progetto finito (2,85 metri effettivi contro 3,00 metri di progetto), il minor volume dei portici sarebbe di circa 8,00 metri cubi, con un saldo, comunque eccedente il limite massimo ammesso, di circa 14,00 metri cubi, permanendo la difformità non sanabile.

La superficie coperta dell'edificio originario è di circa 236,30 metri quadrati, mentre quella del fabbricato ampliato, attuale, è data da:

$$m (10,20 \times 10,20 + 7,68 \times 2,64 + 10,97 \times 4,75 + 5,00 \times 0,52 + 13,40 \times 3,20 + 4,20 \times 3,20 + 9,67 \times 3,20) =$$

$$mq (104,04 + 20,28 + 52,10 + 2,60 + 42,88 + 13,44 + 30,94) \cong mq \underline{266,30} \text{ per il piano terra,}$$

$$m (10,20 \times 10,20 + 4,68 \times 2,64) \cong mq (104,04 + 12,35) \cong mq \underline{116,40} \text{ per il primo piano.}$$

In applicazione dell'articolo 17, comma 3, lettera e), punto 3), del R.R. n°9/2008, può non essere computata una superficie non superiore al 10% di quella utile coperta del piano terra, pari a circa 26,60 metri quadrati.

La superficie attuale, utile, coperta, complessiva è quindi di circa:

$$mq (266,30 - 26,60 + 116,40) \cong 356,00, \text{ con un ampliamento effettivo di:}$$

$$mq (356,00 - 236,30) = mq 119,70 > mq 100,00 \text{ ammesso dall'articolo 35 della L.R. n°11/2005.}$$

L'intervento pertanto non è conforme alla norma in vigore, facendo decadere anche l'ipotesi di poter ricorrere alla cosiddetta sanatoria giurisprudenziale, e fa sì che il fabbricato, e l'intero lotto, siano invendibili.

L'unica soluzione possibile, che permetterebbe di ridurre l'entità dell'ampliamento, sia in volume, che in superficie utile coperta, così che l'intervento sia conforme alle norme urbanistiche vigenti, all'epoca dell'abuso ed attuali, e tale da rendere alienabile l'intero lotto, è quella di demolire il portico sul lato nord – ovest, della superficie di circa 30,90 metri quadrati.

Con riferimento alla "*Verifica dei portici da computare a volume*", riprodotta all'allegato 2, la superficie dei portici da computare a volume scenderebbe da 54,00 metri quadrati a circa 23,00 metri quadrati, per un volume corrispondente di circa 69,00 metri cubi, contro i 162,00 metri cubi previsti in progetto, con una riduzione di circa 93,00 metri cubi. Il volume dell'ampliamento si ridurrebbe pertanto a:

$$mc (322,27 - 93,00) \cong 229,00 mc < 300,00 mc \text{ ammessi dalla L.R. n°31/1997.}$$

Conseguentemente, la superficie utile coperta del piano terra si ridurrebbe a circa: mq (266,30 – 30,90)  $\cong$  235,40 mq.

Quella non computabile ammonterebbe a: mq 235,40 x 10%  $\cong$  23,50 mq.

La superficie utile coperta complessiva attuale sarebbe pertanto pari a:

$$mq (235,40 - 23,50 + 116,40) \cong 328,30 mq, \text{ per un ampliamento di:}$$

$$mq (328,30 - 236,30) \cong 92,00 mq < 100,00 mq \text{ ammessi dalla L.R. n°11/2005.}$$

L'ipotesi, che andrebbe comunque meglio definita, attraverso un rilievo puntuale ed un calcolo rigoroso dei parametri urbanistici, permetterebbe di ricorrere alla sanatoria prevista dall'articolo 17 della L.R. n°21/2004, con la quale verrebbero regolarizzati anche il frazionamento in due abitazioni della unità immobiliare originaria, e la diversa distribuzione interna, che non interessa le strutture portanti, derubricata dalla legislazione vigente in attività di edilizia libera.

Il costo delle opere di demolizione, computate sommariamente sulla base del prezzario regionale, edizione 2012, tutt'ora in vigore, ammonta a circa €.3.000,00, comprensivi di i.v.a. nell'aliquota vigente.

## 5.2 Difformità dalle norme tecniche antisismiche.

Premesso che il territorio del Comune di Castel Viscardo era già ricompreso tra le aree dichiarate sismiche in epoca antecedente all'O.P.C.M. n°3274/2003, ed in particolare ricadeva in zona sismica con grado di sismicità S=9, i lavori di ristrutturazione ed ampliamento, poiché il deposito del progetto ai fini sismici è avvenuto l'11/07/1996, sono iniziati sotto la disciplina del D.M. 16/01/1996, pubblicato sulla G.U. n°29 del 05/02/1996.

Questi, alla lettera f) del paragrafo C.5.1 dispone che: *"in corrispondenza degli incroci d'angolo dei muri maestri perimetrali sono prescritte, su entrambi i lati, zone di muratura di lunghezza pari ad almeno m 1; tali lunghezze si intendono comprensive dello spessore del muro ortogonale;"*.

Lo stesso paragrafo, ma alla lettera b), prescrive inoltre: *"le strutture costituenti i vari orizzontamenti, comprese le coperture di ogni tipo, non devono essere spingenti. Eventuali spinte orizzontali,...(..)...e valutate tenendo conto dell'azione sismica, devono essere eliminate con tiranti o cerchiature oppure riportate alle fondazioni mediante idonee disposizioni strutturali;"*.

Con il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità di quanto costruito rispetto al progetto architettonico approvato, e che costituiscono, contemporaneamente, anche difformità dalle norme sismiche, ed in particolare dalle prescrizioni cogenti sopra riportate.

Le aperture esterne evidenziate all'allegato n°3 con i numeri da 1 a 6, di nuova realizzazione, o di modifica di quelle preesistenti, non rispettano la regola tecnica prevista nel decreto ministeriale con la lettera f), poiché:

- la lunghezza del setto d'angolo per la finestra 1 è di poco inferiore ad 1,00 metro,
- la finestra 2 dista dall'incrocio con il muro portante trasversale circa 85 cm,
- la finestra 3, al netto della riquadratura, dista 70 cm circa dall'incrocio,
- le aperture 4 e 5, pur distando dall'incrocio di una distanza conforme al minimo, hanno un setto d'angolo non ammorsato con la parete trasversale (cfr foto seguenti),



- setto di nuova costruzione non ammorsato -



- setto di nuova costruzione non ammorsato -

- la finestra 6 dista dall'incrocio soli 80 cm, compresa la riquadratura in mattoni,
- i portici, di entrambi i piani, sono stati realizzati, in violazione della regola tecnica elencata nel decreto con la lettera b), con copertura spingente, e quelli del piano terra sono privi dei pilastri interni, costituenti la struttura propria isolata da quella

dell'edificio principale, prevista nel progetto architettonico (cfr foto le foto a pagina 9 e 10).

Le difformità, che a norma dell'articolo 32, comma 1, lettera e), della L.R. n°1/2004, costituiscono variazioni essenziali, perché non attinenti ad aspetti procedurali, possono essere rimosse, stante anche lo stadio dei lavori, spostando le aperture difformi, così da creare un setto d'angolo della lunghezza minima prescritta, ovvero predisponendo, intorno ad ognuna di esse, una cerchiatura, introducendo delle catene, ovvero dei dispositivi di analoga funzione, in grado di assorbire le azioni spingenti delle coperture dei portici, e realizzando, con opportuni sistemi non distruttivi, l'ammorsatura delle pareti perimetrali dell'appendice preesistente con quelle del corpo principale.

Il costo complessivo dei lavori di ripristino può essere sommariamente indicato in circa €.20.000,00, comprensivo delle spese tecniche per la progettazione strutturale e degli oneri fiscali e previdenziali.

Nessun'altra considerazione può essere espressa con riguardo agli aspetti strutturali, poiché il progetto depositato è conservato presso gli archivi di Terni degli uffici della Provincia e, per disposizioni organizzative interne, gli stessi non sono attualmente in grado di rilasciarne una copia.

#### **6. Risposta al quesito 7.**

Tutti gli immobili facenti parte del lotto sono affittati, insieme ad altri, con contratto del 17/11/2009, registrato ad Orvieto il 20/11/2009 al n°1565, serie 3<sup>^</sup>, della durata di 15 anni, con scadenza al 10/11/2024, a favore dell'Azienda Agricola (omissis), di (omissis), per un canone annuo di €.35.000,00, da corrispondersi, attualmente, per metà entro il 20 dicembre di ogni anno, e per la restante metà entro il 30 giugno dell'anno successivo (cfr allegato n°4 alla parte generale della consulenza).

Con successivo atto del 04/03/2013, registrato ad Orvieto il 21/03/2013, al n°549, serie 3<sup>^</sup>, le parti hanno di comune accordo prorogato di ulteriori quindici anni la durata dell'affitto, posticipando la sua scadenza al 10/11/2039, senza apportare alcuna variazione né all'entità del canone, né alle modalità del suo pagamento (cfr allegato n°5 alla parte generale della consulenza).

#### **7. Risposta al quesito 8.**

Le particelle 25, 42, 45, 111, 116, 190, 194, 10, 12, 13, 14, 24, 44, 46, 81, 118, 127, 151 e 201 del foglio 19 sono sottoposti a vincolo idrogeologico, mentre tutti i mappali pignorati del foglio 19, ad eccezione del numero 190, e la particella 65 del foglio 25 sono gravati dal vincolo di indivisibilità trentennale apposto, ai sensi dell'articolo 11 della Legge 14/08/1971, n°817, con l'atto di acquisto del Notaio Alessandro Pongelli di Orvieto, repertorio n°30821 del 29/07/1997, trascritto a Terni alla formalità n°5842 del 26/08/1997.

#### **8. Risposta al quesito 9.**

**8.1 Più probabile valore di mercato del fabbricato residenziale in corso di ristrutturazione.**

L'ambito territoriale in cui è inserito il lotto è costituito dal contesto rurale di Castel Viscardo, notevolmente distante dal contesto urbanizzato del capoluogo e delle frazioni di Monterubiaglio e de Le Prese, caratterizzato da insediamenti sparsi, con una bassissima densità territoriale, costituiti edifici sparsi sorti spontaneamente in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, alcuni dei quali interessati da interventi di ristrutturazione, o di ampliamento, a partire dalla metà degli anni settanta.

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, nell'abitato di Monterubiaglio, nel capoluogo di Castel Viscardo, o nella sottostante frazione di Pianlungo, adiacente all'abitato di Allerona Scalo, e distanti non meno di 4÷5 chilometri, possono essere impiegati quasi esclusivamente i mezzi di trasporto privati, poiché per usufruire di quelli pubblici si deve comunque raggiungere la Strada Provinciale n°45, per Monterubiaglio, a non meno di due chilometri di distanza, percorrendo una strada piuttosto disagiata per le comuni autovetture e non idonea al transito pedonale.

Dalle indagini svolte, anche attraverso le banche dati ad accesso libero, nella zona in esame è emersa una sostanziale assenza di contrattazioni, almeno di quelle utili alla stima, ed in particolare di quelle posteriori al mese di luglio 2006.

Dalla consultazione delle richieste pubblicate da due agenzie immobiliari locali, e da un sito web specialistico, universalmente ritenute valide nei casi di assenza di dati reali, pur nella consapevolezza che sia il prezzo il fondamento della stima, sono state riscontrate, invece, 5 richieste utili al caso di specie, in cui le consistenze dichiarate sono espressamente quelle utili.

Nella tabella 1, per le diverse richieste, relative ad immobili isolati e composti da una a tre unità immobiliari, ubicate in posizioni dominanti e panoramiche, tutte nella media periferia del capoluogo di Castel Viscardo, 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 3** - Determinazione del prezzo unitario medio di vendita richiesto per gli immobili di confronto

Richiesta di vendita	Stato conserv.		Abitazione	Accessori	Giardino	Sup. comm. utile totale (mq)	Prezzo richiesto (€.)	Prezzo unitario richiesto (€/mq)
	abitabile	ristrutturato	Sup. comm. 100%	Sup. comm. 50%	Sup. comm. 10%			
			(mq)	(mq)	(mq)			
1			134,00	18,50	15,00	167,50	235.000,00	1.403,00
2			120,00		43,00	163,00	250.000,00	1.534,00
3	X		230,00			230,00	400.000,00	1.740,00
4	X		140,00	70,00	63,00	273,00	410.000,00	1.502,00
5		X	110,00		5,00	115,00	138.000,00	1.200,00
Sommano						948,50	1.433.000,00	
<b>Media ponderale dei prezzi richiesti</b>								<b>1.511,00</b>

Trattandosi di prezzi richiesti, e non di realizzo, è opportuno tener conto dello *spread*, ovvero del *differenziale* tra il prezzo della domanda e quello dell'offerta, valutato per l'Italia centrale dai principali operatori immobiliari nazionali, e da autorevoli quotidiani di economia, in una percentuale del 19% circa.

Il prezzo unitario, medio ordinario, che rappresenta l'ideale punto d'incontro tra domanda ed offerta è quindi inferiore a quello medio ponderale riportato nella tabella 2 di circa il 9,5%, ovvero è pari a circa €.1.367,00/mq di superficie utile, ed a di circa €.1.280,00/mq di superficie convenzionale.

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, e nella esposizione panoramica, mancando altri elementi oggettivi di paragone, il fabbricato in stima, ritenendolo ultimato, potrebbe essere assimilato all'immobile di confronto n°2 per epoca, ed al n°3 per la consistenza, il numero delle



unità immobiliari che lo compongono e l'attendibilità del prezzo richiesto, più recente, attribuendogli, conseguentemente, un valore medio ordinario di circa €.1.580,00÷€.1.600,00/mq di superficie utile, ovvero di €.1.480,00÷€.1.500,00/mq di superficie convenzionale lorda, già depurati del differenziale.

A questo 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.

**TABELLA 4** - Superficie convenzionale vendibile del fabbricato

Piano	Abitazione	Accessori	Accessori	Corte	s.c.v. del piano (mq)
	s.c.v. 100% (mq)	s.c.v. 35% (mq)	s.c.v. 25% (mq)	(max 30%) (mq)	
Interrato			2,50		2,50
Terra	152,90	31,60		55,40	239,90
Primo	82,00	7,50	2,00		91,50
<b>Superficie convenzionale vendibile complessiva</b>					<b>333,90</b>

Il costo di produzione degli interventi di completamento delle finiture, determinati per via parametrica anche con l'ausilio dei dati pubblicati dalla letteratura tecnica in materia, ed in particolare dal 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, in circa €.600,00/mq di superficie convenzionale lorda, a cui aggiungere, nelle percentuali comunemente note agli operatori del settore, i costi accessori, quali: gli oneri concessori per il solo contributo sul costo di costruzione dei lavori ancora da eseguire (5%), le spese tecniche (10%), i collaudi (0,5%) e l'i.v.a. (10%), per un incremento complessivo del 25,5% circa del costo base di produzione, ed un costo totale, presunto, unitario dell'intervento di completamento, arrotondato per eccesso, di circa €.755,00.

Il più probabile valore ordinario di trasformazione dell'edificio in corso di ristrutturazione, tenuto conto che le opere di completamento dovranno interessare sia gli accessori, che la corte, e che quindi è congruo l'impiego della superficie ragguagliata per il computo del costo di completamento, è pertanto dato da:  
 $\text{mq } 333,90 \times \text{€} \cdot [(1.5000,00 - 20\%) - 755,00] / \text{mq} = \dots\dots\dots \text{€} 148.585,50$ ,  
 ovvero, in c.t.: **€.149.000,00** (eurocentoquarantanovemilavirgolazerocentesimi).

A questo dovrà essere ulteriormente detratto il costo dell'accertamento di conformità per le difformità urbanistiche sanabili, quantificabile, solo per le spese tecniche, ed al lordo degli oneri fiscali e previdenziali, in circa €.3.000,00.

Non vengono invece decurtate né le spese per la demolizione del portico sul prospetto nord – ovest, quantificate approssimativamente al paragrafo 5.1 in circa €.3000,00 al lordo degli oneri fiscali, né quelle per l'adeguamento alle norme antisismiche degli interventi eseguiti sulle strutture in violazione delle norme tecniche, determinato approssimativamente al paragrafo 5.2 in non meno di €.20.000,00, comprensivo di i.v.a. nell'aliquota ordinaria, perché, affinché l'immobile sia vendibile, devono essere sostenuti prima del suo trasferimento.

Gli ulteriori oneri da corrispondere al Comune di Castel Viscardo potranno essere valutati soltanto dopo che l'Ufficio competente avrà valutato gli aspetti tecnici ed urbanistici esposti al paragrafo 5.1, e si sarà espresso sulla ammissibilità del tipo di sanatoria proposta.

Il più probabile valore, reale, attuale di trasformazione dell'edificio in corso di ristrutturazione, è pertanto ottenuto da:  
 $\text{€} \cdot (149.000,00 - 3.000,00) = \dots\dots\dots \text{€} 146.000,00$ ,  
 (eurocentoquarantaseimilavirgolazerocentesimi).

## 8.2 Più probabile valore di mercato dei terreni agricoli.

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 del vino "Orvieto Classico", e "D.O.C. Orvieto".

Per superfici di circa 2 ettari, e fino a non oltre 15 ettari, di nuovo impianto con la denominazione tipologica "Orvieto Classico", che entrerà in produzione entro 2÷3 anni, il prezzo medio varia da un minimo di € 40.000,00/ha, fino ad un massimo di € 45.000,00/ha.

Per impianti della medesima denominazione d'origine, ma con un'età compresa entro i 18÷20 anni, il prezzo medio scende ad € 35.000,00÷40.000,00/ha.

All'interno delle zone con denominazione "Orvieto D.O.C." gli stessi valori scendono, ognuno, di circa € 5.000,00/ha.

Altri organismi di valutazione, quali l'Agenzia del Territorio e l'Istituto Nazionale di Economia Agraria, in alcuni casi seguendo criteri analoghi di distinzione degli impianti, forniscono dati comunque in linea, considerato che la loro stima è relativa ad una macro area che comprende anche territori estranei al contesto in esame:

A.d.T.:

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, e considerato che la varietà Cabernet Sauvignon rientra nella denominazione "Rosso Orvieto D.O.C.", il più probabile valore reale, attuale dei vigneti che compongono il lotto 1 è data da:

vigneto "Orvieto Classico", non anteriore al 1998:

ha 3.40.70 x € 43.000,00/ha = ..... € 146.501,00 +

vigneto "Orvieto Classico", anni 1996÷1998:

ha 2.30.05 x € 42.000,00/ha = ..... € 96.621,00 +

vigneto "Orvieto Classico", anno 1997:

ha 1.74.35 x € 42.000,00/ha = ..... € 73.227,00 +

vigneto uve rosse, anno 2000:

ha 2.02.20 x € 40.000,00/ha = ..... € 80.880,00 =

Valore reale, attuale, complessivo dei vigneti ..... € 397.229,00...

Ovvero, in c.t.:

**€ 397.000,00** (eurotrecentonovantasettemilavirgolazerocentesimi).

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,

bosco ..... € 2.500,00,

seminativo arborato ..... € 10.000,00,

seminativo ..... € 11.000,00,

oliveto (A.d.T., oliveto in classe A: accessibile e lavorabile meccanicamente, ricadente in zona collinare per la produzione di olio D.O.P., con sestii d'impianto regolari, ricostituiti o reimpiantati dopo il 1985) ..... € 22.000,00.

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

tare e strade interne di servizio: ha 1.89.77 x € 2.000,00/ha = ..... € 3.795,40 +

pascolo: ha 0.11.04 x € 3.000,00 = ..... € 331,20 +

bosco: ha 13.67.51 x € 2.500,00/ha = ..... € 34.187,75 +

particella 42, parificata a seminativo arborato: ha 0.10.45 x € 10.000/ha = ... € 1.045,00 +

oliveto: ha 3.94.20 x € 22.000,00/ha = ..... € 86.724,00 =

Valore reale, attuale, complessivo dei altre colture in atto ..... € 126.083,35...

Ovvero, in c.t.: **€ 126.000,00** (eurocentoventiseimilavirgolazerocentesimi)

Il costo delle attività tecniche necessarie per la richiesta della variazione o della dismissione del tracciato della strada vicinale delle Fornaci, e per la redazione del tipo di frazionamento relativo, considerate le difficoltà dovute alla topografia dei luoghi, ed alla posizione dei punti fiduciali d'inquadrimento, può essere determinato, sommariamente, in una somma non inferiore a circa € 3.500,00, ivi compresi i diritti di approvazione, gli oneri fiscali e previdenziali, ma non decurtato dal valore ordinario perché da predisporre prima della vendita.

Quanto alla variazione per l'aggiornamento delle qualità colturali effettive, se l'operazione non richiede l'esecuzione di rilievi topografici, può esserle imputato un costo, comprensivo degli oneri accessori, di circa € 300,00. Nella ipotesi in cui fosse necessario inquadrare le aree da variare con rilievi topografici, abbinandoli al frazionamento per la strada vicinale possono comportare una spesa, lorda, aggiuntiva di circa € 600,00.

### 8.3 Più probabile valore reale, attuale del lotto.

Il più probabile valore reale, attuale di mercato del lotto 6 è quindi ottenuto da:

valore di trasformazione del fabbricato in corso di ristrutturazione ..... € 146.000,00 +

valore di mercato dei vigneti ..... € 397.000,00 +

valore di mercato delle altre colture in atto ..... € 126.000,00 –

costo delle attività tecniche di frazionamento della strada vicinale ..... € 3.000,00 –

costo massimo presunto per l'aggiornamento delle qualità colturali ..... € 600,00 =

Valore reale, attuale, complessivo del lotto 6 ..... **€ 665.400,00...**

Ovvero, in c.t.: **€ 665.500,00**

(euroseicentosessantacinquemilacinquecentovirgolazerocentesimi)

Orvieto, 31 ottobre 2013.

Allegati:

- 1) sovrapposizione della mappa catastale del lotto con la foto aerea, in scala 1: 5.000,
- 2) copia dei documenti e degli elaborati allegati alla C.E. n° 25/2003 ed alla pratica edilizia,
- 3) dimensioni effettive del fabbricato riscontrate con il sopralluogo, individuazione delle aperture esterne non conformi alle norme sismiche.

IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°30/2012**

**PROMOSSA DA  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

**CONTRO**

**(omissis)**

**G.E. DOTT. FEDERICO BONATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
LOTTO N°7**

## SOMMARIO.

1. ELENCO DEI QUESITI.....	3
2. RISPOSTA AL QUESITO 1.....	3
3. RISPOSTA AL QUESITO 3.....	8
4. RISPOSTA AL QUESITO 4.....	8
5. RISPOSTA AL QUESITO 5.....	8
6. RISPOSTA AL QUESITO 7.....	9
7. RISPOSTA AL QUESITO 8.....	9
8. RISPOSTA AL QUESITO 9.....	9



## **1. Elenco dei quesiti.**

1) *descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*

2) *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali,*

3) *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione,*

4) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,*

5) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria,*

6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio,*

7) *indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio,*

8) *indichi l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge,*

9) *determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato,*

10) *prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura,*

11) *solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette."*

## **2. Risposta al quesito 1.**

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è ubicata al primo piano di un palazzetto di antica costruzione in Piazza Clementini, 3, a margine dell'asse viario che da Via Garibaldi conduce a Piazza San Francesco, a breve distanza da Porta Romana, ed a ridosso del lato sud occidentale della rupe, sulla quale si affaccia con una terrazza su uno dei prospetti laterali.

All'impianto originario della costruzione, forse edificata su preesistenze quattrocentesche, o addirittura medievali, e nota anche come Palazzo Benincasa,

sono state sovrapposte aggiunte rinascimentali, come la facciata, attribuita a Simone Mosca da Roca de Amicis. Le cronache storiche lo individuano come una delle dimore in cui soggiornò Papa Paolo III in occasione delle sue visite ad Orvieto, tra il 1536 ed il 1545<sup>1</sup>. Ciò nonostante, per quanto appreso presso la sezione di Orvieto della Soprintendenza del Beni Artistici Architettonici e Storici dell'Umbria, l'edificio non è tutelato ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. n°42/2004.



- panoramica di Piazza Clementini, fino a Via Alberici -

Sono da ricondurre agli interventi succedutesi nei secoli successivi, non ultimi quelli in epoca contemporanea, fino ai primi anni ottanta del '900, alcune modifiche interne, leggibili nella tessitura delle aperture sul lato destro della facciata, nonché la trasformazione di alcune soffitte in volumi residenziali.



- la facciata rinascimentale del "Palazzo Benincasa" nel contesto dell'isolato -

Si accede all'abitazione in esame, collocata al piano nobile del corpo di fabbrica d'angolo sul lato destro della piazza, dalla scala posta all'inizio della facciata evidenziata nella foto sopra riprodotta, comune anche ad altre unità immobiliari, sia al piano terra che ai piani superiori.

Forse all'origine costituente un unico alloggio con l'appartamento componente il lotto n°8, dal quale è ancora separato soltanto da una porta di comunicazione nel disimpegno delle camere da letto, è composto da un ingresso – soggiorno, con camino, disimpegno della zona servizi, ripostiglio, bagno e cucina sul lato destro, altro disimpegno, tre camere da letto, delle quali due con piccolo servizio igienico interno, ed una con soppalco, studio con terrazza, per una superficie utile

<sup>1</sup> Riferimento bibliografico: Storia di Orvieto – Quattrocento e cinquecento, volume III, tomo I, Fondazione Cassa di Risparmio di Orvieto, 2010, pagina 287.

complessiva di circa 204,50 metri quadrati, misurata graficamente sulla planimetria catastale in atti prelevata dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, dei quali 166,00 mq per i vani residenziali, 7,00 mq per il soppalco e 31,50 mq per la terrazza, ed una superficie convenzionale lorda, dei soli vani principali, di circa 182,70 metri quadrati (cfr tabella n°2 in risposta al quesito n°9).



- affaccio dell'unità immobiliare sulla facciata principale dell'edificio -



- ingresso – soggiorno -



- ingresso – soggiorno -

I locali della parte nobile, individuabili in quelli che si affacciano sulla piazza, oltre che nel disimpegno delle camere e nello studio, hanno i soffitti voltati, con sviluppo a vela o a padiglione, arricchiti con dipinti, forse ottocenteschi, in buono stato conservativo. Negli stessi vani il perimetro di base delle pareti è decorato con una doppia fascia di pittura, di colore rosso. I pavimenti sono in mattoni di laterizio di vecchia fattura, di forma quadrata, montati a rombo, ed in parquet a listelli di rovere. Gli infissi interni sono in legno massello, di colore naturale, così come quelli esterni, suddivisi in tre specchi per anta, muniti di scuri interni, di analogo materiale e finitura.

Gli ambienti di servizio, forse controsoffittati, hanno invece i soffitti con travi in legno a vista, e pavimenti in piastrelle di gres, probabilmente risalenti agli



anni settanta, e gres porcellanato, entrambe di forma rettangolare. Le porte sono in legno verniciato, mentre gli infissi delle finestre sono in alluminio preverniciato.



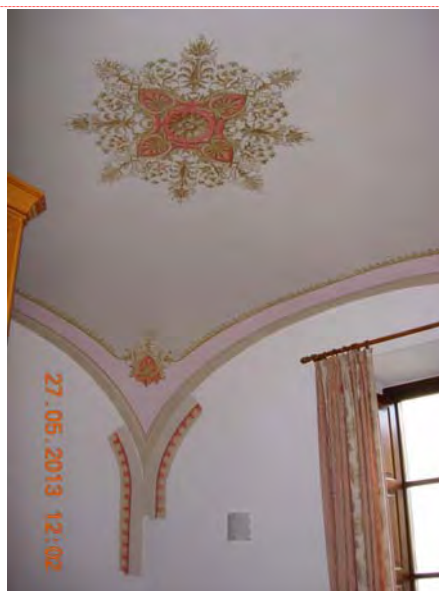
- studio e, sul fondo, il disimpegno delle camere -



- camera da letto -



- soffitto dello studio -



- soffitto di una camera da letto -

L'altezza utile interna varia a seconda delle zone, e per ogni ambiente. Nella zona di servizio va da 2,80 a 3,10 metri, con soffitto orizzontale, mentre nella parte nobile, quella massima, in corrispondenza della chiave delle volte, oscilla da 4,10 a 4,45 metri. Nella camera da letto all'angolo ovest, con soffitto inclinato, l'altezza minima all'imposta della falda è di 3,40 metri, mentre è costante, di 2,20 metri, all'intradosso del soppalco.

La terrazza, comunicante con quella dell'unità immobiliare componente il lotto n°8, ha il pavimento in piastrelle di clinker, di forma rettangolari, ed è protetta da una balaustra in ferro, ad elementi lavorati, fissata a pilastri in muratura posti ad intervalli regolari.

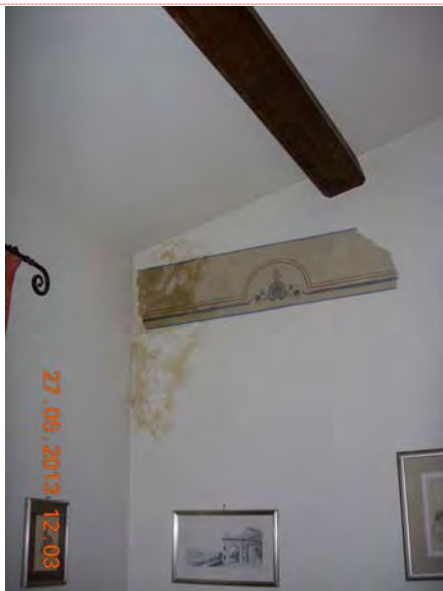
In alcuni ambienti sono visibili gli effetti prodotti sulle finiture superficiali da piccole infiltrazioni d'acqua e dalle azioni trasmesse dalle strutture superiori, e/o da altre sollecitazioni non meglio identificabili.



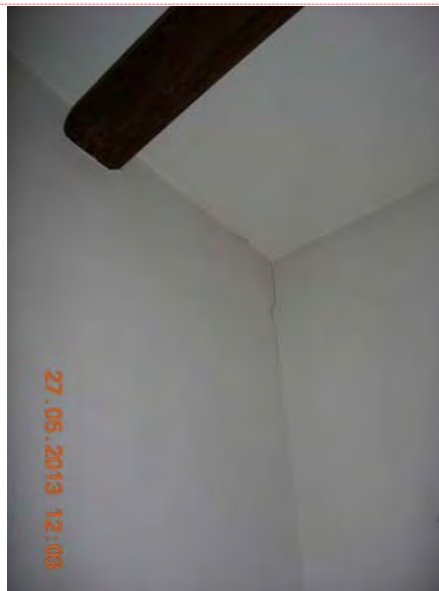
- camera da letto con soppalco -



- bagno della camera da letto con soppalco -



- infiltrazione dalla parete esterna -



- fessurazione -



- porta di comunicazione con l'u.i. del lotto n°8 -



- terrazza -

L'unità immobiliare, allacciata alla rete cittadina del gas metano, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto con i seguenti elementi censuari: foglio 183, particella 425, subalterno 12, categoria A/2, classe 9, consistenza vani 8,5,

Esecuzione Immobiliare n°30/2012 – consulenza tecnica d'ufficio: lotto n°7



rendita €1.119,42, e confina nell'insieme con: Piazza Clementini, subalterno 17, scala comune, salvo altri. Non è possibile elencare altri confinanti poiché dagli atti del Catasto Fabbricati non è disponibile l'elaborato planimetrico.

### **3. Risposta al quesito 3.**

L'unità immobiliare è regolarmente intestata ed accatastata al Catasto Fabbricati di Orvieto, fatta eccezione per la destinazione d'uso del bagno della camera con soppalco, indicata come *ripostiglio* nella planimetria in atti.

Premesso che la diversa destinazione indicata non influisce sul computo della consistenza, poiché entrambe sono riferite ad accessori diretti, che incidono per 1/3 di vano utile, la circostanza non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né all'eventuale vendita, così che la denuncia di variazione può essere effettuata in qualsiasi momento, ad un costo contenuto, compreso nelle spese tecniche per la sanatoria (cfr paragrafo 5), e detratto dal valore ordinario del lotto.

### **4. Risposta al quesito 4.**

L'alloggio ha destinazione d'uso residenziale e l'edificio di cui fa parte ricade in zona omogenea A1 – Nucleo storico, del Piano Regolatore Generale – parte Operativa vigente.

### **5. Risposta al quesito 5.**

Il fabbricato che comprende il lotto è stato edificato in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 17/08/1942, n°1150, e successivamente è stato oggetto di diversi interventi edilizi ed urbanistici, alcuni dei quali hanno interessato, marginalmente, l'abitazione pignorata.

Nel 1980, con la Concessione Edilizia n°5/515 del 9 agosto, è stata autorizzata, ai sensi della Legge n°457/1978, la trasformazione in residenza delle soffitte alla sinistra della scala, sovrastanti l'appartamento oggetto della procedura, alcune finestre delle quali sono visibili sulla facciata principale, al di sotto della gronda.

Nel 2000, con Denuncia di Inizio Attività n°396 del 19 aprile, sono stati autorizzati alcuni lavori di manutenzione straordinaria che hanno interessato, tra le altre parti, anche la pavimentazione della terrazza sul prospetto ovest. Le opere sono state concluse e collaudate dal Direttore dei Lavori in data 26 marzo 2002 (cfr allegato n°2).

Nessun'altra pratica edilizia, o di sanatoria è stata riscontrata, in relazione all'unità immobiliare in trattazione, presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto, sia attraverso la consultazione delle rubriche e dei registri cartacei, che iniziano a far data dal 1957, sia attingendo al database informatizzato, per quanto le ricerche siano state effettuate, oltre che a nome della proprietaria attuale, anche a carico dei precedenti, e dei loro danti causa.

Deve ritenersi, pertanto, a meno che la proprietà non siano in grado di dimostrare il contrario, che almeno i servizi igienici all'interno di due delle camere da letto, nonché il soppalco, siano stati realizzati in assenza del titolo abilitativo prescritto, e della preventiva autorizzazione ai sensi dell'articolo 2 della Legge n°64/1974. Quanto al bagno ed al ripostiglio nella zona di servizio, per i quali, in virtù di alcune finiture, si può ipotizzare un'epoca di esecuzione antecedente al 1974, potrebbero non aver avuto necessità della autorizzazione relativa alla variazione dei carichi sul suolo fondale.

In ogni caso, le opere non autorizzate riscontrate, e sopra esposte, eseguite quasi certamente in epoca successiva all'acquisto, avvenuto nel mese di novembre 1997, risultano essere conformi sia alle norme ed allo strumento urbanistico attuali, che a quelli vigenti all'epoca dell'abuso, potendo quindi essere sanati in applicazione dell'articolo 17 della Legge Regionale 03/11/2004, n°21.

Il costo presunto della sanatoria, limitato alle sole attività tecniche, queste estese anche alla rettifica della planimetria catastale (cfr risposta al quesito n°3), ed alle verifiche attualmente richieste dalle norme sismiche, ulteriormente comprensive degli oneri fiscali e previdenziali, può essere quantificato, sommariamente, in circa €.2.500,00.

#### **6. Risposta al quesito 7.**

Per quanto accertato con l'ispezione presso l'Ufficio Territoriale di Orvieto della Agenzia delle Entrate (cfr allegato n°3), non risulta che l'abitazione sia occupata da terzi estranei alla procedura con contratto registrato, e si presuppone, quindi, che sia nella piena disponibilità della proprietaria.

#### **7. Risposta al quesito 8.**

Il fabbricato rientra in una zona sottoposta a tutela paesaggistica, ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. n°42/2004, e ricompresa nell'elenco degli abitati da consolidare, ex articolo 2 della Legge n°64/1974.

#### **8. Risposta al quesito 9.**

Il lotto è collocato nel centro storico di Orvieto, al margine sud occidentale della rupe e del quartiere di Serancia, delimitato dalla Strada di Porta Romana, Via Garibaldi, Corso Cavour, Via Duomo, Via Maitani e Via Ippolito Scalza, in un tessuto di edificazione quasi esclusivamente pre unitaria, connotato anche da numerosi elementi di pregio storico, nel quale le contaminazioni moderne si limitano a puntuali interventi di edilizia residenziale sociale, promossi da leggi speciali della fine degli anni quaranta.

Il contesto urbano descritto è caratterizzato prevalentemente dalla destinazione d'uso residenziale, integrata, soprattutto lungo i suoi margini esterni, da attività commerciali, direzionali, e da alcuni servizi privati di pubblico interesse. E' dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria, nonostante le ovvie limitazioni alla viabilità, dovute alla natura storica del centro urbano, ed al parcheggio, comunque presente nell'area dell'ex Foro Boario, collegato a Piazza Ranieri, questa posta a margine di Via Garibaldi, per mezzo dell'impianto delle scale mobili, ed è prossimo a tutti i principali servizi pubblici e privati, quali negozi di prossimità, scuole, banche, tutti comodamente raggiungibili anche a piedi ed in breve tempo.

All'interno della palazzina in esame non risultano essere state stipulate contrattazioni utili alla stima, mentre nell'ambito territoriale di riferimento, esteso anche ai quartieri limitrofi, muovendo da informazioni note allo scrivente, ed attraverso ispezioni presso la conservatoria dei Registri Immobiliari della Agenzia delle Entrate di Terni, sono stati riscontrati cinque atti di compravendita stipulati dopo il primo luglio 2006, epoca dalla quale è obbligatorio indicare nel rogito l'effettivo prezzo corrisposto per l'acquisto, costituente, come è noto dalla disciplina estimativa, il fondamento di ogni valutazione.

Due di questi, contrassegnati dai numeri "1" e "4" nella tabella 1 a pagina 10, sono relativi ad altrettante unità immobiliari di una palazzina isolata di edilizia sociale costruita nell'immediato dopoguerra nei pressi di Piazza XXIX Marzo, una sola delle quali è stata successivamente interessata dall'ammodernamento delle finiture interne;

altri, individuati con i numeri "2" e "5", riguardano due appartamenti, ristrutturati nel 2009, al secondo piano in un edificio isolato, dei primi anni dell'800, a margine di Piazza del Popolo;

ed una, contraddistinta con il numero "3", è inerente un appartamento in un edificio condominiale della seconda metà degli anni cinquanta, anch'esso di edilizia sociale, oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nella seconda metà degli anni ottanta.

Nella tabella che segue sono riportati gli estremi di trascrizione dei titoli riscontrati, le consistenze convenzionali delle varie utilizzazioni, dedotte dagli elaborati grafici disponibili, ovvero dalla planimetria catastale allegata al titolo, il prezzo totale corrisposto e quello unitario arrotondato, espresso per metro quadrato di superficie lorda commerciale.

**TABELLA 1** - Prezzo medio accertato per le transazioni note riscontrate tra il 2008 ed il 2011

U.I.	Trascrizione	Abitazione	Balconi	Fondo	Garage	Sup. conv. Totale (mq)	Prezzo corrisposto (€.)	Prezzo unitario (€/mq)
		Sup. conv. 100% (mq)	Sup. conv. 25% - 35% (mq)	Sup. conv. 25% (mq)	Sup. conv. 50% (mq)			
1	7659/08	128,00	1,70	2,80	12,00	144,50	325.000,00	<b>2.250,00</b>
2	6507/10	108,30	3,30	1,60	1,30	114,50	365.000,00	<b>3.188,00</b>
3	7504/10	46,50		8,40		54,90	150.000,00	<b>2.733,00</b>
4	3300/11	126,50	2,30	3,30	11,70	143,80	335.000,00	<b>2.330,00</b>
5	8121/11	55,30		1,90		57,20	165.000,00	<b>2.885,00</b>
Sommano						514,90	1.340.000,00	
<b>Media ponderale dei prezzi accertati</b>								<b>2.603,00</b>

Dei prezzi accertati può esserne calcolata la media ponderale poiché, per quanto riferiti ad epoche diverse, possono essere ritenuti sostanzialmente omogenei rispetto alla flessione, decisamente più marcata che nei due anni precedenti, fatta registrare dal mercato immobiliare a partire dalla fine del 2011<sup>2</sup>.

Dalla consultazione del sito web di un operatore immobiliare locale, sono state inoltre riscontrate sei richieste di vendita, relative ad immobili siti nel centro storico di Orvieto, e simili a quello in stima per la superficie, o per altre caratteristiche dell'edificio, quali l'esposizione, lo stato manutentivo, o per il pregio storico, con un prezzo richiesto, medio ponderale, di circa €.3.200,00/mq (cfr tabella 2), tenendo conto che, non essendo specificato diversamente nella richiesta, la consistenza dichiarata deve intendersi quella convenzionale, notoriamente computate dagli operatori immobiliari secondo il criterio introdotto dalla norma ex UNI 10750:2005.

**TABELLA 2** - Prezzo medio richiesto nelle vendite

U.I.	Rif. Agenzia Immobiliare	Caratteristiche principali di confronto descritte nella pubblicazione	Sup. conv. Vendibile (mq)	Prezzo richiesto (€.)	Prezzo unitario (€/mq)
1	27	Palazzo '500, luminoso, con terrazza	125,00	550.000,00	<b>4.400,00</b>
2	31	Luminoso, secondo piano, ristrutturato	130,00	400.000,00	<b>3.077,00</b>
3	153	Luminoso, secondo piano, palazzo signorile	130,00	390.000,00	<b>3.000,00</b>
4	96	Luminoso, panoramico su tre livelli, ristrutturato	133,00	390.000,00	<b>2.933,00</b>
5	26	Ristrutturato, ultimo piano	150,00	490.000,00	<b>3.267,00</b>
6	57	Ristrutturato, su tre livelli, autonomo	175,00	510.000,00	<b>2.915,00</b>
Sommano			843,00	2.730.000,00	
<b>Media ponderale dei prezzi richiesti nelle vendite</b>					<b>3.239,00</b>

Trattandosi di prezzi richiesti, e non di realizzo, è opportuno tener conto dello *spread*, ovvero del *differenziale* tra il prezzo della domanda e quello dell'offerta, valutato per l'Italia centrale dai principali operatori immobiliari nazionali, e da autorevoli quotidiani di economia, in una percentuale del 19% circa.

Il prezzo unitario, medio ordinario, che rappresenta l'ideale punto d'incontro tra domanda ed offerta è quindi inferiore a quello medio riportato nella tabella 2 di circa il 9,5%, ovvero è pari a circa €.2.930,00/mq.

<sup>2</sup> Fonte: Rapporto ISTAT sui prezzi delle abitazioni pubblicato il 4 aprile 2013.

Un parere informale, del tutto concorde con quanto già dedotto, secondo il quale il prezzo medio per un'abitazione ordinaria all'interno del fabbricato in esame oscilla dai €2.900,00/mq, ai €3.000,00/mq, è stato acquisito da un altro Agente Immobiliare, operante in Orvieto da oltre trent'anni.

Congrua, infine, la differenza del 10% circa, ed imputabile alla diversa tipologia dei fabbricati, all'epoca costruttiva, alle finiture ed al pregio storico del contesto, tra il prezzo medio ponderale accertato con le transazioni conclusesi tra il 2008 ed 2011, e quello medio, ordinario, attuale richiesto in vendita e riscontrato per altra via.

Per lo stesso ambito, due grandi operatori, quali l'Osservatorio del Mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate – Territorio, e la Borsa Immobiliare dell'Umbria, accertano, rispettivamente per il secondo semestre 2012 e per il secondo trimestre 2013:

**TABELLA 3** - Valori unitari medi di mercato accertato da grandi operatori

Operatore	Minimo	Massimo
	(€/mq)	(€/mq)
O.M.I.	2.100,00	3.000,00
Borsa Immobiliare dell'Umbria	1.800,00	3.000,00
<b>Media</b>	<b>1.950,00</b>	<b>3.000,00</b>

I valori dell'O.M.I. sono riferiti ad abitazioni civili in stato conservativo ottimo, mentre quelli della B.I.U. ad abitazioni ristrutturate.

Nel caso di specie, trattandosi di un'unità immobiliare di particolare qualità architettoniche, con finiture di pregio, dotata di ottima luminosità, garantita da ampie finestre, alcune delle quali ad edicola, tipiche dell'architettura cinquecentesca, con ambienti molto spaziosi, e con una terrazza panoramica, che le conferiscono caratteristiche superiori alla media, il valore unitario di mercato può essere ragionevolmente aumentato di una percentuale compresa tra il 9% ed il 10%, determinandolo definitivamente in circa €3.200,00/mq.

**TABELLA 4** - Superficie convenzionale vendibile dell'unità immobiliare

Piano	Vani principali	Soppalco	Terrazza	s.c.v. del piano
	s.c.v. 100% (mq)	s.c.v. 60% (mq)	s.c.v. 25% (mq)	
primo	182,70	4,20	7,90	194,80
<b>Superficie convenzionale vendibile complessiva</b>				<b>194,80</b>

Il più probabile valore reale, attuale, di mercato dell'abitazione, tenuto conto della superficie convenzionale vendibile riportata alla tabella 2, calcolata in applicazione della norma ex UNI 10750:2005, è dato da:

mq 194,80 x €3.200,00/mq = ..... €623.360,00 –  
spese tecniche per la sanatoria delle opere interne non autorizzate ..... €2.500,00 =  
 Valore reale, attuale di mercato del lotto n°7 ..... €620.860,00...  
 ovvero, in c.t. **€621.000,00** (euroseicentoventunomilavirgolazerocentesimi).

Orvieto, 31 ottobre 2013.

Allegati:

- 1) planimetria catastale in atti della unità immobiliare,
- 2) copia stralcio della Denuncia di Inizio Attività n°396/2000,
- 3) nota della Agenzia delle Entrate prot. n°26650 del 23 maggio 2013.

**IL C.T.U.**  
**GEOM. MORENO POLLEGGIONI**

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°30/2012**

**PROMOSSA DA**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

**CONTRO**

**(omissis)**

**G.E. DOTT. FEDERICO BONATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**LOTTO N°8**



## SOMMARIO.

1. ELENCO DEI QUESITI.....	3
2. RISPOSTA AL QUESITO 1.....	3
3. RISPOSTA AL QUESITO 3.....	7
4. RISPOSTA AL QUESITO 4.....	7
5. RISPOSTA AL QUESITO 5.....	7
6. RISPOSTA AL QUESITO 7.....	8
7. RISPOSTA AL QUESITO 8.....	8
8. RISPOSTA AL QUESITO 9.....	9

## **1. Elenco dei quesiti.**

1) *descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*

2) *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali,*

3) *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione,*

4) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,*

5) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria,*

6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio,*

7) *indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio,*

8) *indichi l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge,*

9) *determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato,*

10) *prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura,*

11) *solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette."*

## **2. Risposta al quesito 1.**

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è ubicata al primo piano di un palazzetto di antica costruzione in Piazza Clementini, 3, a margine dell'asse viario che da Via Garibaldi conduce a Piazza San Francesco, a breve distanza da Porta Romana, ed a ridosso del lato sud occidentale della rupe, sulla quale si affaccia con una terrazza su uno dei prospetti laterali.

All'impianto originario della costruzione, forse edificata su preesistenze quattrocentesche, o addirittura medievali, e nota anche come Palazzo Benincasa,

sono state sovrapposte aggiunte rinascimentali, come la facciata, attribuita a Simone Mosca da Roca de Amicis. Le cronache storiche lo individuano come una delle dimore in cui soggiornò Papa Paolo III in occasione delle sue visite ad Orvieto, tra il 1536 ed il 1545<sup>1</sup>. Ciò nonostante, per quanto appreso presso la sezione di Orvieto della Soprintendenza del Beni Artistici Architettonici e Storici dell'Umbria, l'edificio non è tutelato ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. n°42/2004.



- panoramica di Piazza Clementini, fino a Via Alberici -

Sono da ricondurre agli interventi succedutesi nei secoli successivi, non ultimi quelli in epoca contemporanea, fino ai primi anni ottanta del '900, alcune modifiche interne, leggibili nella tessitura delle aperture sul lato destro della facciata, nonché la trasformazione di alcune soffitte in volumi residenziali.



- la facciata rinascimentale del "Palazzo Benincasa" nel contesto dell'isolato -

Si accede all'abitazione in esame, collocata nel corpo di fabbrica d'angolo sul lato destro della piazza, dalla scala posta all'inizio della facciata evidenziata nella foto sopra riprodotta, comune anche ad altre unità immobiliari, sia al piano terra che ai piani superiori, che immette a sua volta in un piccolo disimpegno, dalla quale si diparte una seconda scala, interna all'alloggio.

Forse all'origine costituente un'unica abitazione con l'appartamento componente il lotto n°7, dal quale è ancora separato soltanto da una porta di comunicazione nel soggiorno, è composto da ingresso, scala interna, disimpegno, cucina, bagno, con accesso anche dalla camera da letto retrostante, soggiorno con terrazza, quest'ultima comunicante con quella adiacente del lotto n°7, due

<sup>1</sup> Riferimento bibliografico: Storia di Orvieto – Quattrocento e cinquecento, volume III, tomo I, Fondazione Cassa di Risparmio di Orvieto, 2010, pagina 287.

disimpegni, tre camere da letto, una delle quali con servizio igienico interno, per una superficie utile complessiva di circa 178,00 metri quadrati, misurata graficamente sulla planimetria catastale in atti prelevata dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, dei quali 172,00 mq per i vani residenziali, e 6,00 mq per la terrazza, ed una superficie convenzionale lorda, dei soli vani principali, di circa 189,20 metri quadrati (cfr tabella n°2 in risposta al quesito n°9).



- affaccio dell'unità immobiliare sul versante di Porta Romana -



- scala interna -



- cucina -

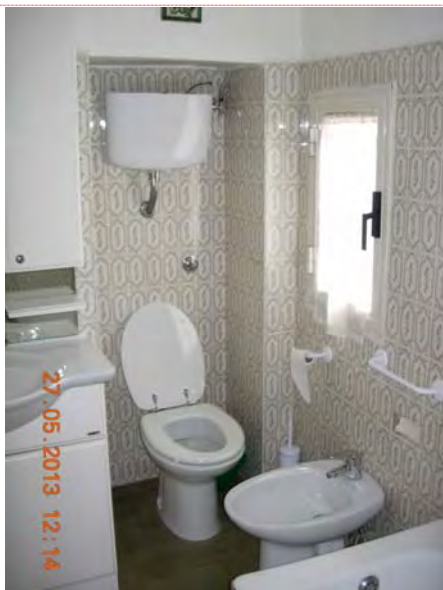
Alcuni ambienti sono chiusi superiormente con volta a botte, mentre gli altri con solai in legno e pianelle, con doppia orditura lignea in tinta marrone, o in putrelle di ferro e tavelloni, nei quali sono evidenti le lesioni prodotte dalla scarsa aderenza dell'intonaco sul metallo, e dalla freccia elastica delle travi. Il perimetro di base delle pareti è decorato con una doppia fascia di pittura, di colore rosso, mentre i pavimenti sono in mattoni di laterizio di vecchia fattura, di forma quadrata, montati a rombo. Gli infissi interni sono in legno massello, di colore naturale, quelli esterni, invece, suddivisi in tre specchi per anta, e muniti di scuri interni, sono prevalentemente in legno, ma verniciati di colore chiaro.

Il bagno padronale è pavimentato e rivestito in piastrelle di gres, probabilmente risalenti agli anni settanta; quello interno alla camera, più recente, è rivestito in piastrelle di gres porcellanato, dell'altezza di 1,20 metri circa, con greca superiore.



L'altezza utile interna varia per ogni ambiente da 2,90 metri fino a 3,50 metri. La terrazza, che si affaccia prevalentemente su Porta Romana, è protetto da una balaustra in ferro, a barre verticali.

In alcuni ambienti sono visibili gli effetti prodotti sulle finiture superficiali da piccole infiltrazioni d'acqua e dalle azioni trasmesse dalle strutture superiori, e/o da altre sollecitazioni non note.



- bagno con doppio ingresso -



- camera da letto -



- camera da letto con bagno interno -



- bagno interno alla camera da letto -

L'unità immobiliare, allacciata alla rete cittadina del gas metano, e con impianto di riscaldamento ad elementi radianti in ghisa, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto con i seguenti elementi censuari: foglio 183, particella 425, subalterno 17, categoria A/2, classe 8, consistenza vani 6,5, rendita €.721,75; è indicata erroneamente al secondo piano, anziché al primo, e confina nell'insieme con: Piazza Clementini, subalterno 12, scala comune, salvo altri. Non è possibile elencare altri confinanti poiché tra gli atti del Catasto Fabbricati non è disponibile l'elaborato planimetrico.





- bagno interno alla camera da letto -



- terrazza -



- particolare di uno degli infissi delle finestre -



- fessurazione -

### 3. Risposta al quesito 3.

L'unità immobiliare è accatastata al Catasto Fabbricati di Orvieto, pur se con delle difformità, poiché la distribuzione non riporta il bagno interno nella camera da letto all'angolo nord.

La circostanza, in ogni caso, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né all'eventuale vendita, così che la denuncia di variazione può essere effettuata in qualsiasi momento, ad un costo contenuto, compreso nelle spese tecniche per la sanatoria (cfr paragrafo 5), e detratto dal valore ordinario del lotto.

### 4. Risposta al quesito 4.

L'alloggio ha destinazione d'uso residenziale e l'edificio di cui fa parte ricade in zona omogenea A1 – Nucleo storico, del Piano Regolatore Generale – parte Operativa vigente.

### 5. Risposta al quesito 5.

Il fabbricato che comprende il lotto è stato edificato in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 17/08/1942, n°1150, e successivamente è stato

oggetto di diversi interventi edilizi ed urbanistici, alcuni dei quali hanno interessato, marginalmente, l'abitazione attigua a quella pignorata.

In data 20 settembre 2010 il Comune di Orvieto ha rilasciato al Signor (omissis) il Permesso di Costruire per la "*variazione di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio senza opere dei locali al secondo piano del fabbricato in piazza Clementini n.3*".

I lavori risultano essere iniziati il 21 settembre dello stesso anno, ma con lettera registrata al protocollo del Comune di Orvieto con il n°0037999 del 18/10/2010, il titolare del Permesso ha comunicato di rinunciare alle opere, ed ha contestualmente chiesto di archiviare il titolo e la restituzione degli oneri concessori versati. Il rimborso è stato autorizzato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, ed eseguito a favore del Signor (omissis).

Nessun'altra pratica edilizia, o di sanatoria è stata riscontrata, in relazione all'unità immobiliare in esame, presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto, sia attraverso la consultazione delle rubriche e dei registri cartacei, che iniziano a far data dal 1957, sia attingendo al database informatizzato, per quanto le ricerche siano state effettuate, oltre che a nome del proprietario attuale, anche a carico dei precedenti, e dei loro danti causa.

Deve ritenersi, pertanto, a meno che il proprietario non sia in grado di dimostrare il contrario, che il servizio igienico all'interno di una delle camere da letto sia stato realizzato in assenza del titolo abilitativo a suo tempo prescritto, ed attualmente individuato nella comunicazione asseverata di inizio lavori, poiché trattasi di intervento all'interno del centro storico, pur se nella forma semplificata.

In ogni caso, le opere sopra esposte, eseguite verosimilmente in epoca successiva al 20 settembre 2010 (data di presentazione della richiesta dell'ultimo titolo abilitativo), perché non rappresentate negli elaborati grafici allegati al P. di C. n°284/2010 (cfr allegato n°2), risultano essere conformi sia alle norme ed allo strumento urbanistico attuali, che a quelli vigenti all'epoca dell'abuso, potendo quindi ricorrere l'applicazione dell'accertamento di conformità, previa certificazione degli aspetti sismici, nelle modalità semplificate dalla L.R. 27/01/2010, n°5.

Il costo presunto della sanatoria, limitato alle sole spese tecniche, estese anche alla rettifica della planimetria catastale (cfr risposta al quesito n°3), e comprensive degli oneri fiscali e previdenziali, può essere quantificato, sommariamente, in circa € 1.200,00.

Risultano compatibili con la destinazione d'uso Du.A1 – residenza, l'unica ammessa per la zona omogenea A1 del P.R.G. – O, la "*...residenza turistica...*", le "*...strutture ricettive a gestione non imprenditoriale...*" e le "*...case per vacanze...*" (cfr risposta al quesito n°7).

## **6. Risposta al quesito 7.**

Per quanto accertato con l'ispezione presso l'Ufficio Territoriale di Orvieto della Agenzia delle Entrate (cfr allegato n°3), non risulta che l'abitazione sia occupata da terzi estranei alla procedura con contratto registrato, e si presuppone, quindi, che sia nella piena disponibilità del proprietario.

È da segnalare che l'unità immobiliare in esame è affittata per vacanze. La circostanza, peraltro riferita direttamente dal (omissis) in occasione del sopralluogo, può essere verificata attraverso il sito web della struttura (<http://www.palazzobenincasaorvieto.com/>) o, più specificatamente, dalla pagina della del sito HomeAway (<http://www.homeaway.com/vacation-rental/p370001>).

## **7. Risposta al quesito 8.**

Il fabbricato rientra in una zona sottoposta a tutela paesaggistica, ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. n°42/2004, e ricompresa nell'elenco degli abitati da consolidare, ex articolo 2 della Legge n°64/1974.

## 8. Risposta al quesito 9.

Il lotto è collocato nel centro storico di Orvieto, al margine sud occidentale della rupe e del quartiere di Serancia, delimitato dalla Strada di Porta Romana, Via Garibaldi, Corso Cavour, Via Duomo, Via Maitani e Via Ippolito Scalza, in un tessuto di edificazione quasi esclusivamente pre unitaria, connotato anche da numerosi elementi di pregio storico, nel quale le contaminazioni moderne si limitano a puntuali interventi di edilizia residenziale sociale, promossi da leggi speciali della fine degli anni quaranta.

Il contesto urbano descritto è caratterizzato prevalentemente dalla destinazione d'uso residenziale, integrata, soprattutto lungo i suoi margini esterni, da attività commerciali, direzionali, e da alcuni servizi privati di pubblico interesse. E' dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria, nonostante le ovvie limitazioni alla viabilità, dovute alla natura storica del centro urbano, ed al parcheggio, comunque presente nell'area dell'ex Foro Boario, collegato a Piazza Ranieri, questa posta a margine di Via Garibaldi, per mezzo dell'impianto delle scale mobili, ed è prossimo a tutti i principali servizi pubblici e privati, quali negozi di prossimità, scuole, banche, tutti comodamente raggiungibili anche a piedi ed in breve tempo.

All'interno della palazzina in esame non risultano essere state stipulate contrattazioni utili alla stima, mentre nell'ambito territoriale di riferimento, esteso anche ai quartieri limitrofi, muovendo da informazioni note allo scrivente, ed attraverso ispezioni presso la conservatoria dei Registri Immobiliari della Agenzia delle Entrate di Terni, sono stati riscontrati cinque atti di compravendita stipulati dopo il primo luglio 2006, epoca dalla quale è obbligatorio indicare nel rogito l'effettivo prezzo corrisposto per l'acquisto, costituente, come è noto dalla disciplina estimativa, il fondamento di ogni valutazione.

Due di questi, contrassegnati dai numeri "1" e "4" nella tabella 1 a pagina 10, sono relativi ad altrettante unità immobiliari di una palazzina isolata di edilizia sociale costruita nell'immediato dopoguerra nei pressi di Piazza XXIX Marzo, una sola delle quali è stata successivamente interessata dall'ammodernamento delle finiture interne;

altri, individuati con i numeri "2" e "5", riguardano due appartamenti, ristrutturati nel 2009, al secondo piano in un edificio isolato, dei primi anni dell'800, a margine di Piazza del Popolo;

ed una, contraddistinta con il numero "3", è inerente un appartamento in un edificio condominiale della seconda metà degli anni cinquanta, anch'esso di edilizia sociale, oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nella seconda metà degli anni ottanta.

Nella tabella che segue sono riportati gli estremi di trascrizione dei titoli riscontrati, le consistenze convenzionali delle varie utilizzazioni, dedotte dagli elaborati grafici disponibili, ovvero dalla planimetria catastale allegata al titolo, il prezzo totale corrisposto e quello unitario arrotondato, espresso per metro quadrato di superficie lorda commerciale.

**TABELLA 1** - Prezzo medio accertato per le transazioni note riscontrate tra il 2008 ed il 2011

U.I.	Trascrizione	Abitazione	Balconi	Fondo	Garage	Sup. conv. Totale (mq)	Prezzo corrisposto (€.)	Prezzo unitario (€/mq)
		Sup. conv. 100% (mq)	Sup. conv. 25% - 35% (mq)	Sup. conv. 25% (mq)	Sup. conv. 50% (mq)			
1	7659/08	128,00	1,70	2,80	12,00	144,50	325.000,00	<b>2.250,00</b>
2	6507/10	108,30	3,30	1,60	1,30	114,50	365.000,00	<b>3.188,00</b>
3	7504/10	46,50		8,40		54,90	150.000,00	<b>2.733,00</b>
4	3300/11	126,50	2,30	3,30	11,70	143,80	335.000,00	<b>2.330,00</b>
5	8121/11	55,30		1,90		57,20	165.000,00	<b>2.885,00</b>
Sommano						514,90	1.340.000,00	
<b>Media ponderale dei prezzi accertati</b>								<b>2.603,00</b>

Dei prezzi accertati può esserne calcolata la media ponderale poiché, per quanto riferiti ad epoche diverse, possono essere ritenuti sostanzialmente omogenei rispetto alla flessione, decisamente più marcata che nei due anni precedenti, fatta registrare dal mercato immobiliare a partire dalla fine del 2011<sup>2</sup>.

Dalla consultazione del sito web di un operatore immobiliare locale, sono state inoltre riscontrate sei richieste di vendita, relative ad immobili siti nel centro storico di Orvieto, e simili a quello in stima per la superficie, o per altre caratteristiche dell'edificio, quali l'esposizione, lo stato manutentivo, o per il pregio storico, con un prezzo richiesto, medio ponderale, di circa €3.200,00/mq (cfr tabella 2).

**TABELLA 2** - Prezzo medio richiesto nelle vendite

U.I.	Rif. Agenzia Immobiliare	Caratteristiche principali di confronto descritte nella pubblicazione	Sup. conv. Vendibile (mq)	Prezzo richiesto (€.)	Prezzo unitario (€/mq)
1	27	Palazzo '500, luminoso, con terrazza	125,00	550.000,00	<b>4.400,00</b>
2	31	Luminoso, secondo piano, ristrutturato	130,00	400.000,00	<b>3.077,00</b>
3	153	Luminoso, secondo piano, palazzo signorile	130,00	390.000,00	<b>3.000,00</b>
4	96	Luminoso, panoramico su tre livelli, ristrutturato	133,00	390.000,00	<b>2.933,00</b>
5	26	Ristrutturato, ultimo piano	150,00	490.000,00	<b>3.267,00</b>
6	57	Ristrutturato, su tre livelli, autonomo	175,00	510.000,00	<b>2.915,00</b>
Sommano			843,00	2.730.000,00	
<b>Media ponderale dei prezzi richiesti nelle vendite</b>					<b>3.239,00</b>

Trattandosi di prezzi richiesti, e non di realizzo, è opportuno tener conto dello *spread*, ovvero del *differenziale* tra il prezzo della domanda e quello dell'offerta, valutato per l'Italia centrale dai principali operatori immobiliari nazionali, e da autorevoli quotidiani di economia, in una percentuale del 19% circa.

Il prezzo unitario, medio ordinario, che rappresenta l'ideale punto d'incontro tra domanda ed offerta è quindi inferiore a quello medio riportato nella tabella 2 di circa il 9,5%, ovvero è pari a circa €2.930,00/mq.

Un parere informale, del tutto concorde con quanto già dedotto, secondo il quale il prezzo medio per un'abitazione ordinaria all'interno del fabbricato in esame oscilla dai €2.900,00/mq, ai €3.000,00/mq, è stato acquisito da un altro Agente Immobiliare, operante in Orvieto da oltre trent'anni.

Congrua, infine, la differenza del 10% circa, ed imputabile alla diversa tipologia dei fabbricati, all'epoca costruttiva, alle finiture ed al pregio storico del contesto, tra il prezzo medio ponderale accertato con le transazioni conclusesi tra il 2008 ed 2011, e quello medio, ordinario, attuale richiesto in vendita e riscontrato per altra via.

Per lo stesso ambito, due grandi operatori, quali l'Osservatorio del Mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate – Territorio, e la Borsa Immobiliare dell'Umbria, accertano, rispettivamente per il secondo semestre 2012 e per il secondo trimestre 2013:

**TABELLA 3** - Valori unitari medi di mercato accertato da grandi operatori

Operatore	Minimo	Massimo
	(€/mq)	(€/mq)
O.M.I.	2.100,00	3.000,00
Borsa Immobiliare dell'Umbria	1.800,00	3.000,00
<b>Media</b>	<b>1.950,00</b>	<b>3.000,00</b>

<sup>2</sup> Fonte: Rapporto ISTAT sui prezzi delle abitazioni pubblicato il 4 aprile 2013.

I valori dell'O.M.I. sono riferiti ad abitazioni civili in stato conservativo ottimo, mentre quelli della B.I.U. ad abitazioni ristrutturate.

**TABELLA 4** - Superficie convenzionale vendibile dell'unità immobiliare

Piano	Vani principali	Terrazza	s.c.v. del piano (mq)
	s.c.v. 100% (mq)	s.c.v. 25% (mq)	
Primo	189,20	1,40	190,60
<b>Superficie convenzionale vendibile complessiva</b>			<b>190,60</b>

Il più probabile valore reale, attuale, di mercato dell'abitazione, tenuto conto della superficie convenzionale vendibile riportata alla tabella 2, calcolata in applicazione della norma ex UNI 10750:2005, è dato da:

mq 190,70 x € 2.930,00/mq = ..... € 558.458,00 –

spese tecniche per la sanatoria delle opere interne non autorizzate ..... € 1.200,00 =

Valore reale, attuale di mercato del lotto n°7 ..... € 557.258,00...

ovvero, in c.t. **€ 557.000,00**

(eurocinquecentocinquantesette milavirgolazero centesimi).

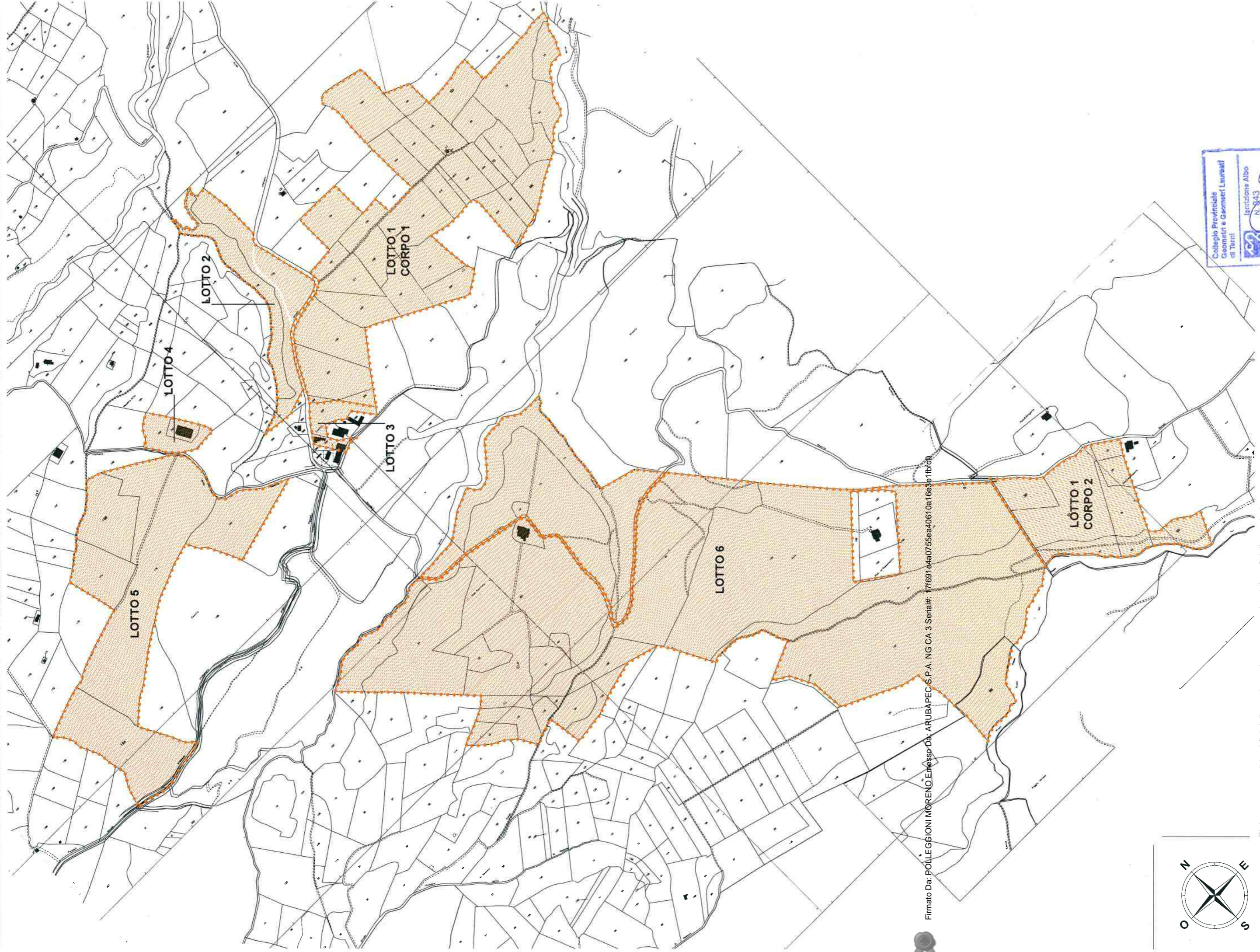
Orvieto, 31 ottobre 2013.

Allegati:

- 1) planimetria catastale in atti della unità immobiliare,
- 2) copia del P. di C. n° 284/2010 e dei documenti ad esso allegati,
- 3) nota della Agenzia delle Entrate prot. n° 26648 del 23 maggio 2013,

**IL C.T.U.**  
**GEOM. MORENO POLLEGGIONI**





Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO, Eneesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 171691e4a0755ea40610a16a3e1fbf68



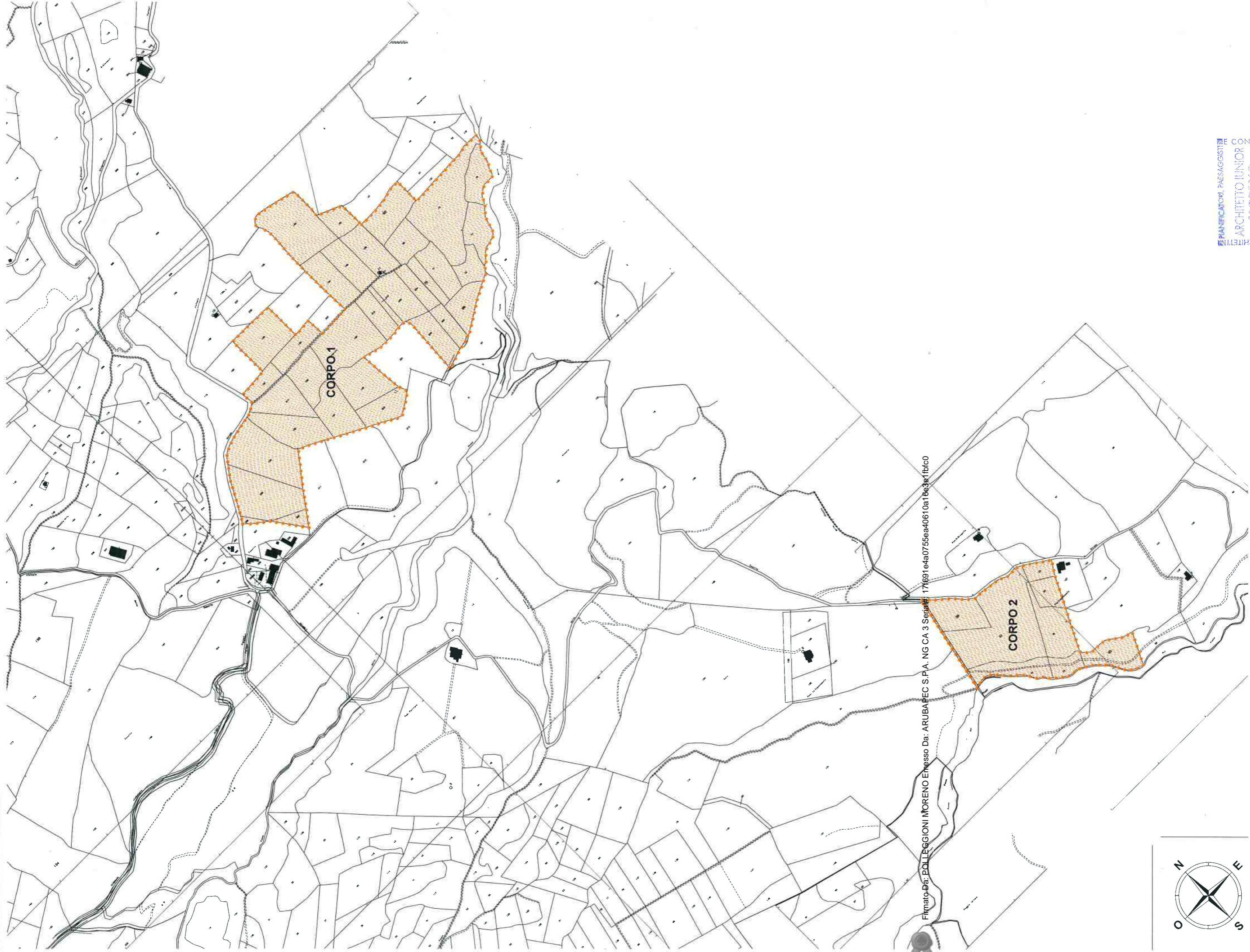
Elaborato non valido ai fini della corrispondenza geometrica dei confini di proprietà

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO - E.I. N°30/2012 PROMOSSA DA B.N.L. S.p.A.**

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

**ALLEGATO 1.1 ALLA RELAZIONE INTEGRATIVA DEL 08/10/2015 - Individuazione su base catastale dei beni pignorati in Comune di Castel Viscardo, Scala 1 : 5.000**





Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 171691e4a0755ea40610a1f6e3e1fbfc0



Elaborato non valido ai fini della corrispondenza geometrica dei confini di proprietà

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO - E.I. N°30/2012 PROMOSSA DA B.N.L. S.p.A.

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

ALLEGATO 1.2 ALLA RELAZIONE INTEGRATIVA DEL 08/10/2015 - Individuazione su base catastale dei beni componenti il lotto 1, Scala 1: 5.000





# **TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 30/2012**

**PROMOSSA DA**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

**CONTRO**

**(omissis)**

**G.E. DOTT. FEDERICO BONATO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PARTE GENERALE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

## SOMMARIO.

<b>1. INTRODUZIONE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. RISPOSTA AL QUESITO 1, AL QUESITO 6, ED ALLA PARTE INTRODUTTIVA DEL QUESITO 9.....</b>	<b>4</b>
2.1 CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI DELLE COLTURE IN ATTO SUI TERRENI. ....	4
2.2 RISPOSTA AL QUESITO 1 – INDIVIDUAZIONE, INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI. ....	5
2.2.1 Individuazione ed inquadramento geografico sommari dei beni. ....	5
2.2.2 Descrizione sommaria delle unità immobiliari in Comune di Orvieto.....	6
2.2.3 Descrizione sommaria degli immobili in Comune di Castel Viscardo. ....	7
2.3 RISPOSTA AL QUESITO 2 – ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI. ....	10
2.4 RISPOSTA AL QUESITO 6 – FORMAZIONE DEI LOTTI. ....	14
2.4.1 Premessa.....	14
2.4.2 Formazione dei lotti.....	14
2.5 RISPOSTA AL QUESITO 9.....	17
2.5.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella determinazione del valore dei beni.....	17
2.5.2 Annotazione relativa ai titoli ordinari citati nel contratto di affitto del 2009. ....	18



## 1. Introduzione.

Con provvedimento del 7 novembre 2012, il G.E., Dott. Federico Bonato, ha nominato lo scrivente quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, convocandolo per l'udienza dell'11 febbraio, poi rinviata al 22 aprile 2013, per il giuramento di rito e la formulazione dei seguenti quesiti:

1) *descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*

2) *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali,*

3) *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione,*

4) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,*

5) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria,*

6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio,*

7) *indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio,*

8) *indichi l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge,*

9) *determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato,*

10) *prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura,*

11) *solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette."*

Per il deposito dell'elaborato peritale il Giudice concedeva in principio il termine di 60 giorni, prorogato una prima volta, per un periodo di trenta giorni, a causa del ritardo con cui l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castel Viscardo ha consentito l'accesso alle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati (cfr richiesta

di proroga del 18/06/2013, ed istanza al Comune di Castel Viscardo, allegato n°7); una seconda volta, ancora per un periodo di trenta giorni, sia per impegni personali dello scrivente, che per la necessità di estendere gli accertamenti urbanistici di uno dei fabbricati, e di rinviare i sopralluoghi dei vigneti trattati con prodotti potenzialmente tossici per la salute (cfr richiesta depositata il 20 luglio 2013); una terza proroga, fino alla data dell'udienza di rito già fissata per il 4 novembre prossimo, è stata richiesta con raccomandata a.r. n°14556774065-4 del 3 settembre, ed alla quale, alla data odierna, non è pervenuto alcun diniego.

L'inizio delle operazioni peritali, ed il sopralluogo delle unità immobiliari in Orvieto, comunicati ai debitori con raccomandata del 2 maggio, ed inizialmente fissato per il giorno 13 dello stesso mese, si sono di fatto svolti, per l'assenza degli interessati, e previa rituale nuova comunicazione, il 27 maggio, alla presenza del (omissis). Le verifiche beni in Comune di Castel Viscardo, iniziati il 3 giugno con l'assistenza della Signora (omissis), sono proseguite con gli accessi dell'11 luglio, alla presenza del (omissis), del 25 settembre, e del 2 ottobre, tutti ritualmente comunicati con lettera raccomandata, preavvertita con e-mail certificata.

Il 26 settembre, dopo aver riscontrato quali fossero le colture effettivamente praticate nei terreni, è stata avanzata un'istanza all'Ufficio Coltivazioni Arboree della Regione dell'Umbria (cfr allegati n°2 e n°3), per accertare la liceità dei vigneti e degli oliveti in atto, se il loro impianto avesse o meno beneficiato di contributi pubblici, oltre ad altre informazioni utili ai fini della stima. Alla data odierna nessuna risposta è pervenuta allo scrivente, né a mezzo p.e.c., od e-mail ordinaria, né attraverso il servizio postale.

Le ricerche esperite presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica dei Comuni di Orvieto e di Castel Viscardo, e presso lo sportello locale dell'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni, per le quali sono stati necessari più accessi, hanno consentito di rintracciare le pratiche edilizie che hanno interessato i fabbricati pignorati, mentre la risposta data dall'Ufficio Territoriale di Orvieto dell'Agenzia delle Entrate all'istanza avanzata lo scorso 7 maggio, ha permesso di appurare con quale titolo siano utilizzati gli immobili in Castel Viscardo da parte di soggetto diverso dai debitori. La copia dei suddetti contratti, la cui richiesta è stata autorizzata dal G.E. con provvedimento del 7 giugno, è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate il giorno 14 dello stesso mese (cfr allegati n°4 e n°5).

La relazione peritale è suddivisa in nove parti: una per ognuno dei lotti, oltre alla presente, a carattere generale, nella quale, oltre all'individuazione, all'inquadramento geografico, ed alla descrizione sommaria dei beni sottoposti ad esecuzione, vengono formati i lotti e specificati sia l'aspetto economico, che la metodologia estimativa utilizzati per la determinazione del valore degli immobili.

Alla parte generale sono allegati, oltre agli elaborati che consentano una rapida individuazione dei diversi cespiti stimati, anche la documentazione catastale ed ipotecaria di aggiornamento della certificazione notarile depositata dal creditore procedente in data 1 ottobre 2012.

## **2. Risposta al quesito 1, al quesito 6, ed alla parte introduttiva del quesito 9.**

### **2.1 Criteri di misurazione delle superfici delle colture in atto sui terreni.**

La misurazione delle superfici dei terreni agricoli, distinte a seconda dell'uso del suolo, coltivato esclusivamente con colture arboree (cfr paragrafo precedente), per le quali l'effettiva estensione non sempre coincide con il perimetro delle particelle catastali, ma eccede, in qualche caso, anche dai confini di proprietà, invadendo aree catastalmente occupate da tratti di strade vicinali, laddove non rintracciata con l'ausilio delle banche dati pubbliche, anche di organismi privati, è stata effettuata graficamente 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 nella stima sensibilmente inferiore all'uno per cento del valore complessivo.

## 2.2 Risposta al quesito 1 – individuazione, inquadramento geografico e descrizione sommaria dei beni pignorati.

### 2.2.1 Individuazione ed inquadramento geografico sommari dei beni.

I beni sottoposti ad espropriazione sono collocati sia in Comune di Orvieto, e sono costituiti esclusivamente da fabbricati di natura residenziale, che in Comune di Castel Viscardo, e sono rappresentati in prevalenza da terreni agricoli, di notevole estensione, associati a fabbricati, sia con destinazione residenziale, che ad uso accessorio alla funzione produttiva agricola.

Gli immobili in Orvieto sono ubicati all'interno del centro storico, a ridosso del lato sud occidentale della rupe, ed in prossimità dell'ingresso di Porta Romana.

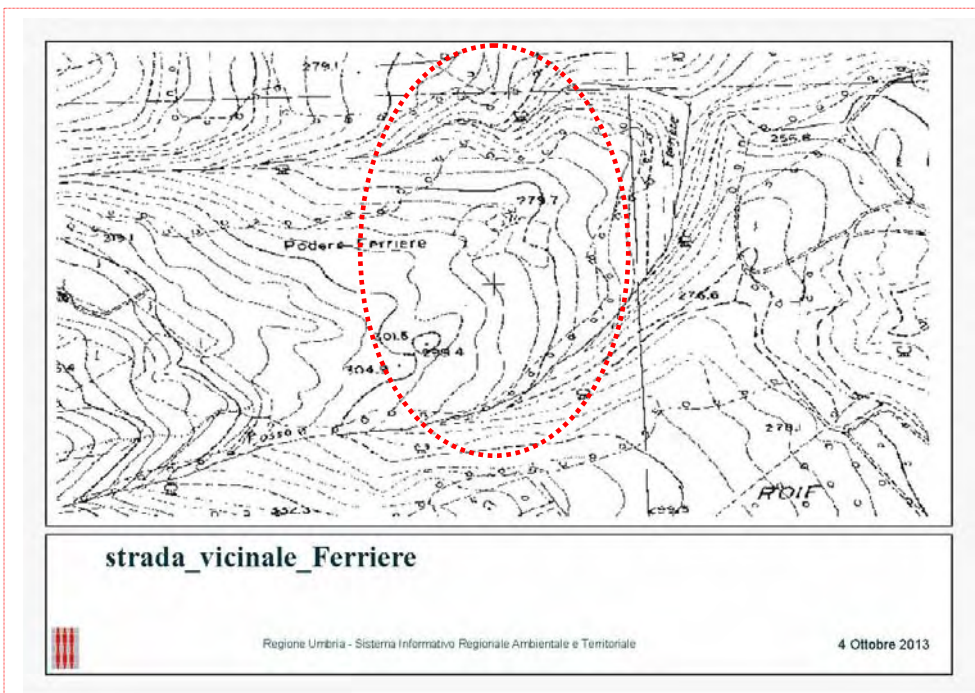
Quelli in Castel Viscardo sono invece distribuiti, accorpati in tre nuclei principali non contigui, ad una quota media di circa 300,00 metri sul livello del mare, sul versante nord – est del territorio collinare compreso tra l'abitato del capoluogo, la Strada Provinciale n°45 e la frazione di Monterubiaglio.

Un primo nucleo, della superficie catastale nominale di 29.32.37 ettari, si estende, approssimativamente, dal podere "Ferriere", compreso, al podere "Capannaccia", questi escluso, e comprende un fabbricato a destinazione residenziale, in corso di ristrutturazione, e ampi terreni agricoli. È possibile raggiungerlo percorrendo una strada della lunghezza di circa due chilometri, nel complesso piuttosto disagiata, sia per la limitata larghezza della piattaforma che per le sconessioni del fondo, e costituita da un primo tratto comunale, che ha origine dalla Strada Provinciale n°51, e che continua su Via dei Carrozzeri, da almeno un tratto di strada vicinale, e da strade di servitù gravanti su terreni altrui. All'interno della proprietà in esame, ed in epoca non meglio precisabile, il tracciato della strada vicinale delle Caselle è stato in parte variato, e per la restante interrotto, ma non risulta che per questo l'Amministrazione Comunale abbia rilasciato l'autorizzazione prescritta. La Carta Tecnica Regionale, riprodotta per stralcio alla pagina seguente, e rilevata con aerofotogrammetria del 1987, riporta però lo stato attuale dei luoghi, a conferma che la modifica è avvenuta in epoca anteriore, ovvero prima che la proprietà pervenisse agli attuali debitori.

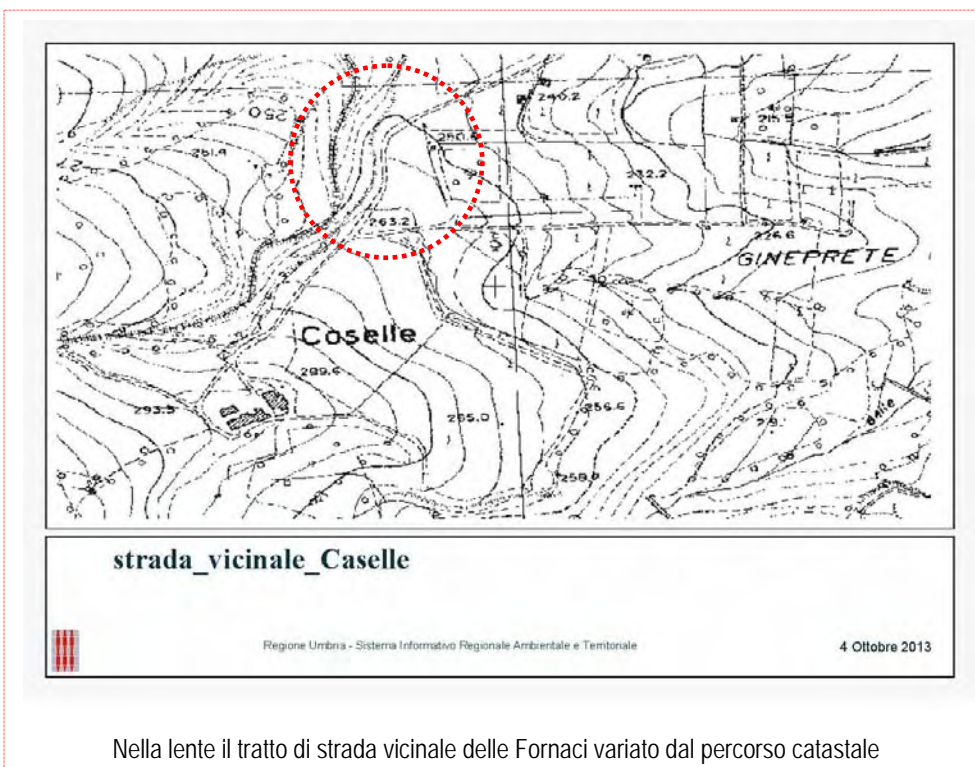
Un secondo nucleo, della superficie catastale nominale di 16.31.68 ettari, comprende due unità immobiliari residenziali, due manufatti ad uso accessorio, ed i terreni che si estendono, lungo la direzione est, dal podere "Caselle", questi escluso, perché estraneo alla procedura, fino al limite del Fosso de Le Prese. È raggiungibile dalla strada vicinale delle Fornaci, che a sua volta ha origine dalla Strada Provinciale n°45, e della quale, per un tratto di circa 120,00 metri, ne è stato modificato il percorso, deviandolo all'interno dei terreni pignorati. Anche in questo caso, come nel precedente, non risulta che l'Autorità competente abbia concesso la sdemanializzazione dell'area dismessa, né è possibile accertare quando questo sia avvenuto, pur essendo documentato dalla cartografia tecnica regionale, riprodotta per stralcio alla pagina che segue, che la variante alla strada è antecedente al 1987.

Il terzo nucleo, dell'estensione catastale, nominale di 7.28.10 ettari, è ubicato, poco più a monte del podere Caselle, procedendo da questo in direzione nord – ovest, a margine dalla strada vicinale delle Caselle, dalla quale vi si accede.

Di fronte a questo, sul lato opposto della strada, è ubicato un quarto compendio, dell'estensione, tra coperto e scoperto, di 4.420,00 metri quadrati, costituito da un edificio per attività produttiva agricola e dall'area di pertinenza circostante.



Nella lente l'area in cui è stata interrotta la strada vicinale delle Caselle



Nella lente il tratto di strada vicinale delle Fornaci variato dal percorso catastale

### 2.2.2 Descrizione sommaria delle unità immobiliari in Comune di Orvieto.

Gli immobili in Orvieto sono costituiti da due unità immobiliari residenziali all'interno di un edificio a carattere storico, seppur non sottoposto a tutela specifica, noto anche come Palazzo Benincasa, ubicato in Piazza Clementini, 3, a margine del ciglio della rupe, ed in prossimità di Porta Romana.



Entrambe sono collocate al primo piano della palazzina, ed hanno almeno una visuale sulla collina dei Cappuccini e dei Settecamini, per quanto si affaccino prevalentemente su fronti tra loro opposti, l'una sulla piazza, e l'altra su di un cortile interno e su Porta Romana, ed abbiano l'ingresso a due livelli diversi. Quella di minore consistenza, pari a circa 178,00 metri quadrati utili, ha accesso dal piano mezzanino, dal quale una scala interna conduce all'appartamento. Si entra, invece, in quella di maggiore superficie, di circa 204,50 metri quadrati utili, collocata nell'ala di maggior pregio del palazzo, direttamente dal pianerottolo del primo piano.



- Collocazione delle unità immobiliari urbane in Orvieto -



- Prospetto del Palazzo Benincasa su Piazza Clementini -

### 2.2.3 Descrizione sommaria degli immobili in Comune di Castel Viscardo.

Comprendono terreni agricoli, della estensione catastale, nominale, complessiva di 53.01.61 ettari, coltivati quasi esclusivamente a vigneto, anche di impianto recente, con l'eccezione di tre oliveti, e delle parti occupate dal bosco, oltre a due fabbricati a destinazione residenziale, e quattro unità immobiliari a destinazione accessoria alla attività produttiva agricola, queste ultime suddivise in tre edifici distinti.

Il primo degli edifici residenziali, ubicato all'interno del podere "Ferriere" (coordinate geografiche 42°45'32"N, 12°1'45"E), e composto da due unità immobiliari, distribuite una per piano, risale ad un'epoca antecedente al 1939 ed è al



momento inagibile, poiché sono ancora in corso i lavori di ristrutturazione, sospesi da tempo allo stadio rustico.

Il secondo, abitabile, in località Podere "Caselle" (coordinate geografiche 42°45'42"N 12°1'40"E), è anch'esso di vecchia datazione, si compone di due unità immobiliari, ed è in aderenza con altra proprietà, estranea alla procedura.



- Collocazione dei fabbricati al Podere "Caselle" (B e C), ed ai vocaboli "Gineprete" (D) e "Macchia Alta" (E) -



- Collocazione del fabbricato al Podere "Ferriere" (A) -

Dei tre edifici accessori, il primo è marginale alle residenze del podere "Caselle" (coordinate geografiche 42°45'43"N 12°1'39"E), ed è completamente interrato, fuoriuscendo dal terreno soltanto per due lati di uno dei tre locali di cui è composto, recentemente ampliato. Il secondo, costruito in epoca anteriore al 1939, è ubicato in vocabolo "Gineprete" (coordinate geografiche 42°45'49"N 12°1'59"E), ed è costituito da un unico, piccolo vano al piano terra. Il terzo, di recente costruzione, ultimato nel 2004, è ubicato in vocabolo "Macchia Alta", lungo la strada



vicinale delle Caselle (coordinate geografiche 42°45'48"N 12°1'33"E), ed è distribuito su due piani.



- Edificio residenziale in località podere "Ferriere" (A) -



- Edificio residenziale in località podere "Caselle" (B) -



- Edificio accessorio in località podere "Caselle" (C) -





- Edificio accessorio in vocabolo "Gineprete" (D) -



- Edificio accessorio in vocabolo "Macchia Alta" (E) -

### 2.3 Risposta al quesito 2 – elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.

Dal fascicolo ipotecario prodotto dal creditore principale, ed agli atti della procedura per essere stato depositato in data 01/10/2012, i beni sottoposti a pignoramento risultano essere gravati dalle seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

1) n°5203 del 28/06/2012, per verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale Ordinario di Orvieto il 17/04/2012, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 della piena proprietà, e contro:

(omissis) e (omissis), per la quota di ½ della piena proprietà ciascuno, dei seguenti immobili:

- 1) terreni in Comune di Castel Viscardo al foglio 19, particelle 10, 12, 13, 14, 24, 25, 42, 44, 45, 46, 54, 81, 111, 116, 118, 123, 127, 128, 151, 190, 191, 194 e 201,
- 2) terreno in Comune di Castel Viscardo al foglio 25 con il mappale 65,
- 3) terreni in Comune di Castel Viscardo al foglio 8 con i numeri 160, 161, 182, 184, 185, 186, 198, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 218 e 210,
- 4) terreni in Comune di Castel Viscardo al foglio 13 con le particelle 50, 70, 71, 72 e 86,

Esecuzione Immobiliare n°30/2012 – consulenza tecnica d'ufficio: parte generale e formazione dei lotti



- 5) terreni in Comune di Castel Viscardo al foglio 20, mappali 36, 38, 39, 51, 53, 54, 55 e 60,
- 6) fabbricato in corso di costruzione in Comune di Castel Viscardo al foglio 19, particella 200,
- 7) fabbricato in Comune di Castel Viscardo al foglio 8, particella 377,
- 8) fabbricati in Comune di Castel Viscardo, foglio 8, mappali 336/1 e 336/2,
- 9) terreno in Comune di Castel Viscardo al foglio 8, particella 195,
- 10) terreni in Comune di Castel Viscardo, foglio 13, mappali 73, 69 e 74,
- 11) terreno in Comune di Castel Viscardo, foglio 12, numero 174,
- 12) fabbricato in Comune di Orvieto, censito al C.F. di detto Comune al foglio 183 con il mappale 425/12,

(omissis), per la quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili:

- 1) terreni in Comune di Castel Viscardo, al foglio 8, particelle 217, 178, 179, 181, 183, 194, 196, 197, 338, 355, 356, 357 e 358,
- 2) terreni in Comune di Castel Viscardo, foglio 12, mappali 158, 175, 194 e 197,
- 3) terreno in Comune di Castel Viscardo, foglio 13, particella 75,
- 4) fabbricati in Comune di Castel Viscardo, foglio 8, numeri 337/1 e 337/2,

(omissis), per la quota di 1/1 della piena proprietà, dell'immobile:

- 1) fabbricato in Comune di Orvieto, al foglio 183 con il mappale 425/17,

nonché dalle seguenti iscrizioni:

1) n°**2123** del 19/09/2003, per ipoteca volontaria, dell'importo di € 4.000.000,00, a seguito di atto di mutuo erogato a (omissis), (omissis) e (omissis), stipulato dal Notaio Alessandro Pongelli il 09/09/2003,

1) quanto alle particelle 10, 11, 12, 13, 14, 24 (per le porzioni A e B), 25 (per le porzioni A e B), 26 (per le porzioni A, B, C, D, E), 42, 44, 45 (per le porzioni A e B), 46 (per le porzioni A, B, C, D), 54, 81, 111, 116, 118, 123, 127, 128, 151, 191 e 194 (porzioni A e B) del foglio 19, al mappale 65 del foglio 25, ai numeri 160, 184, 185, 186, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 218, 219 del foglio 8, alle particelle 70, 71, 72, 86 del foglio 13, ai numeri 36, 38, 39, 51, 53, 54, 55 e 60 del foglio 20, ai mappali 161, 186, 187, 198 e 182 del foglio 8, alla particella 50 del foglio 13, ed al numero 190 del foglio 19, tutti in Comune di Castel Viscardo, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 della piena proprietà, e contro (omissis), per la quota di 1/2 della piena proprietà, e (omissis), per la quota di 1/2 della piena proprietà,

2) quanto al fabbricato in Comune di Orvieto, al foglio 183 con il mappale 425/17, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 della piena proprietà, e contro (omissis), per la quota di 1/1 della piena proprietà,

3) quanto alla particella 195 del foglio 8, ai mappali 73, 74 e 69 del foglio 13, ed al numero 174 del foglio 12, tutti in Comune di Castel Viscardo, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 della piena proprietà, e contro (omissis), per la quota di 1/2 della piena proprietà, e (omissis), per la quota di 1/2 della piena proprietà,

4) quanto al fabbricato in Comune di Orvieto, al foglio 183 con il mappale 425/12, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 della piena proprietà, e contro (omissis), per la quota di 1/2 della piena proprietà, e (omissis), per la quota di 1/2 della piena proprietà,

5) quanto alle particelle 217, 178, 179, 181, 183, 193, 194, 196, 163 (per le porzioni A e B), 197 e 334 del foglio 8, ed ai mappali 158, 175, 194, 197 e 75 del foglio 12, tutti in Comune di Castel Viscardo, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 della piena proprietà, e contro (omissis), per la quota di 1/2 della piena proprietà, e (omissis), per la quota di 1/2 della piena proprietà,

2) n°1816 del 02/07/2004, per ipoteca volontaria, dell'importo di €.800.000,00, a seguito di atto di mutuo erogato a (omissis) e (omissis), stipulato dal Notaio Alessandro Pongelli il 25/06/2004,

1) quanto alle particelle 10, 11, 12, 13, 14, 24 (per le porzioni A e B), 25 (per le porzioni A e B), 26 (per le porzioni A, B, C, D, E), 42, 44, 45 (per le porzioni A e B), 46 (per le porzioni A, B, C, D), 54, 81, 111, 116, 118, 123, 127, 128, 151, 191, 194 (per le porzioni A e B) del foglio 19, al numero 65 del foglio 25, ai mappali 160, 184, 185, 186, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 218 e 219 del foglio 8, alle particelle 70, 71, 72 e 86 del foglio 13, ai numeri 36, 38, 39, 51, 53, 54, 55 e 60 del foglio 20, ai mappali 161, 186, 187, 198 e 182 del foglio 8, alle particelle 174 del foglio 12, 50 del foglio 13, ed al fabbricato censito al C.F. al foglio 8 con il mappale 336, tutti in Comune di Castel Viscardo, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 della piena proprietà, e contro (omissis), per la quota di ½ piena proprietà, e (omissis), per la quota di ½ della piena proprietà,

2) quanto al fabbricato in Orvieto, al foglio 183 con il mappale 425/17, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 della piena proprietà, e contro (omissis), per la quota di 171 della piena proprietà,

3) quanto alla particella 195 del foglio 8, al mappale 174 del foglio 12, ed ai numeri 73, 74 e 69 del foglio 13, tutti in Comune di Castel Viscardo, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 della piena proprietà, e contro (omissis), per la quota di ½ piena proprietà, e (omissis), per la quota di ½ della piena proprietà,

4) quanto al fabbricato in Orvieto, al foglio 183 con il mappale 425/12, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 della piena proprietà, e contro (omissis), per la quota di ½ piena proprietà, e (omissis), per la quota di ½ della piena proprietà,

5) quanto alle particelle 217, 178, 179, 181, 183, 193, 194, 196, 163 (per le porzioni A e B), 197, 334 del foglio 8, ai mappali 158, 175, 194 e 197 del foglio 12, ed al numero 75 del foglio 13, tutti in Comune di Castel Viscardo, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, per la quota di ½ della piena proprietà, e contro (omissis), per la quota di ½ della piena proprietà, e (omissis), per la quota di ½ della piena proprietà,

3) n°44 del 12/01/2010, per ipoteca volontaria, dell'importo di €.700.000,00, a seguito di atto di mutuo erogato dalla Cassa di Risparmio di Orvieto, con sede in Orvieto a (omissis) e (omissis), stipulato dal Notaio Carlo Giubbini Ferroni il 23/12/2009, a carico del seguente immobile:

1) fabbricato in Orvieto, censito al C.F. di detto Comune al foglio 183 con il mappale 425/12, a favore della Cassa di Risparmio di Orvieto, con sede in Orvieto, per la quota di 1/1 della piena proprietà, e contro (omissis), per la quota di ½ della piena proprietà, e (omissis), per la quota di ½ della piena proprietà,

4) n°1949 del 08/11/2011, per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Orvieto in data 23/03/2011, a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo, con sede in Città della Pieve, per un'ipoteca di €.82.000,00, e contro (omissis), per la quota di ½ della piena proprietà degli immobili:

1) fabbricato in Comune di Castel Viscardo, al foglio 8, particella 377,

2) fabbricato in Comune di Castel Viscardo, al foglio 19, particella 200,

3) fabbricato in Comune di Castel Viscardo, al foglio 8, particella 336/1 e 336/2,

4) terreni in Comune di Castel Viscardo al foglio 13, particelle 70, 71, 72, 86, 50, 51, 52, 131, 132 e 87,

5) terreni in Comune di Castel Viscardo al foglio 8, particelle 161, 186, 190, 160, 184, 185, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 218, 219, 198, 182, 259, 166, 359, 361, 363 e 201,

- 6) terreni in Comune di Castel Viscardo al foglio 20, mappali 36, 38, 39, 51, 53, 54, 55 e 60,
- 7) terreni in Comune di Castel Viscardo al foglio 19, numeri 10, 12, 13, 14, 24, 25, 42, 44, 45, 46, 54, 81, 111, 116, 118, 123, 127, 128, 151, 191, 194, 201, 140, 80, 137, 32, 33, 35, 37, 38, 39, 41, 103, 105, 117, 47, 49, 21, 22, 36, 106, 107, 79, 141, 23, 43, 108, 109, 110, 115, 7, 192, 193 e 195,
- 8) terreno in Comune di Castel Viscardo, particella 65, foglio 25,
- 9) terreni in Comune di Castel Viscardo al foglio 12, particelle 168, 214, 170, 172, 106, 133, 129, 130 e 131,
- 10) terreni in Comune di Castel Viscardo, al foglio 13, mappali 69, 73 e 74,
- 11) terreno in Comune di Castel Viscardo, al foglio 8, particella 195,
- 12) terreno in Comune di Castel Viscardo, al foglio 12, numero 174,
- 13) fabbricato in Comune di Orvieto, al foglio 183 con il mappale 425/12,
- 14) fabbricato in Comune di Castel Viscardo, al foglio 8, particella 337/1 e 337/2,
- 15) terreni in Comune di Comune di Castel Viscardo, al foglio 8, mappali 217, 178, 179, 181, 183, 194, 196, 197, 338, 355, 356, 357, 358, 323, 337,
- 16) terreno in Comune di Castel Viscardo, foglio 13, numero 75,
- 17) terreno in Comune di Castel Viscardo, foglio 12, mappali 158, 175, 194 e 197,

5) n°**279** del 20/03/2012, per ipoteca volontaria, dell'importo di €.634.461,10, a seguito di atto di mutuo stipulato dal Notaio Franco Campioni il 15/03/2012, ed erogato da Credumbria Banca di Credito Cooperativo, con sede in Città della Pieve, a (omissis) e (omissis), a favore di Credumbria Banca di Credito Cooperativo, con sede in Città della Pieve, per la quota di 171 della piena proprietà, e contro (omissis), per la quota di ½ della piena proprietà, e (omissis), per la quota di ½ della piena proprietà, a carico dei seguenti immobili:

- 1) fabbricato in Comune di Castel Viscardo, al foglio 8, particella 377,
  - 2) fabbricato in Comune di Castel Viscardo, al foglio 19, particella 200,
  - 3) fabbricato in Comune di Castel Viscardo, al foglio 8, particella 336/1 e 336/2,
  - 4) terreni in Comune di Castel Viscardo, al foglio 13, mappali 70, 71, 72, 86, 50, 51, 52, 131, 132, 74 e 87,
  - 5) terreni in Comune di Castel Viscardo, al foglio 8, numeri 161, 186, 190, 160, 184, 185, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 218, 219, 198, 182, 259, 166, 359, 361, 363 e 201,
  - 6) terreno in Comune di Castel Viscardo, al foglio 20, mappali 36, 38, 39, 51, 53, 54, 55 e 60,
  - 7) terreno in Comune di Castel Viscardo, foglio 19, particelle 10, 12, 13, 14, 24, 25, 42, 44, 45, 46, 54, 81, 111, 116, 118, 123, 127, 128, 151, 191, 194, 201, 140, 80, 137, 32, 33, 35, 37, 38, 39, 41, 103, 105, 117, 47, 49, 21, 22, 36, 107, 79, 141, 23, 43, 108, 109, 110, 115 e 7,
  - 8) terreno in Comune di Castel Viscardo al foglio 25 con il numero 65,
  - 9) terreni in Comune di Castel Viscardo, foglio 12, particelle 168, 214, 170, 172, 106, 133, 129, 130 e 131,
  - 10) terreni in Comune di Castel Viscardo, foglio 13, numeri 69, 73 e 74,
  - 11) terreno in Comune di Castel Viscardo, foglio 8, mappale 195,
  - 12) terreno in Comune di Castel Viscardo, foglio 12, particella 174,
  - 13) fabbricato in Orvieto, censito al C.F. di detto Comune al foglio 183 con il mappale 425/12,
- ed inoltre, contro (omissis), per la quota di 1/1 della piena proprietà, a carico degli immobili:
- 1) fabbricato in Castel Viscardo, foglio 8, particella 337/1 e 337/2,
  - 2) terreni in Castel Viscardo, foglio 8, mappali 217, 178, 179, 181, 183, 194, 196, 197, 338, 355, 356, 357, 358, 323, e 337,
  - 3) terreno in Castel Viscardo, foglio 13, particella 75,

4) terreni in Castel Viscardo, foglio 12, numeri 158, 175, 194 e 197,

6) n°2178 del 17/10/2002, per ipoteca volontaria, dell'importo di €.400.000,00, a seguito di atto di mutuo erogato da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, a (omissis), e datori non debitori (omissis) e (omissis), stipulato dal Notaio Alessandro Pongelli il 27/09/2002, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, per la quota di 1/1 della piena proprietà, e contro (omissis), per la quota di 1/1 della piena proprietà, sul seguente immobile:

1) fabbricato in Orvieto, al foglio 183 con il mappale 425/17.

Il terreno distinto con la particella 163 del foglio 8 del Comune di Castel Viscardo, successivamente frazionata, ed attualmente individuata al N.C.T. con i numeri 337, censita anche al Catasto Fabbricati e divisa in subalterni, e 338, è stato vincolato, a favore del Comune di Castel Viscardo, e contro (omissis) e (omissis), con atto del Notaio Alessandro Pongelli del 14/09/2001, trascritto a Terni all'articolo n°6402 del 12710/2001, per obblighi edilizi, ed all'articolo n°6403, in pari data, per vincolo della destinazione d'uso del fabbricato da erigervi.

Sui terreni distinti al N.C.T. del Comune di Castel Viscardo al foglio 8 con le particelle 160, 185 e 199, per una superficie catastale, nominale, complessiva, di 1.43.90 ettari, è stato apposto il vincolo di inedificabilità con atto del Notaio Pongelli del 21/04/2004, trascritto all'articolo n°3059 del 26/04/2004, a favore del Comune di Castel Viscardo, e contro (omissis) e (omissis).

Dall'aggiornamento effettuato in data 7 ottobre 2013 è emerso che, successivamente al deposito della certificazione notarile, sui terreni contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Castel Viscardo al foglio 8 con i mappali 160, 184, 185, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 218, 219, 182, 217, 194, 196, al foglio 12 con le particelle 168, 172, 133, 130, 131, 174, 158, 175, 197, 170, ed al foglio 13 con i numeri 70, 71, 86, 50, 131, 51, 52, e 69, con scrittura privata autenticata dal Notaio Filippo Clericò del 10/05/2013, trascritta a Terni all'articolo n°3559 del 16/05/2013, è stato apposto, a favore del Comune di Castel Viscardo, e contro (omissis) e (omissis), il vincolo di inedificabilità per l'ampliamento del fabbricato accessorio distinto al C.F. del medesimo Comune al foglio 8 con il mappale 336/2; con lo stesso titolo, trascritto all'articolo n°3560 in pari data, è stata vincolata la destinazione del medesimo accessorio per una durata di venti anni.

#### 2.4 Risposta al quesito 6 – formazione dei lotti.

##### 2.4.1 Premessa.

Le modalità di suddivisione in lotti dei compendi agricoli sono prevalentemente conseguenti al vincolo di indivisibilità trentennale gravante su una parte consistente dei fondi rustici, acquistati tra il 1992 ed 1997 dalla Cassa per la Formazione della Proprietà Contadina, oggi confluita nell'I.S.M.E.A. (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare), con la clausola prevista dall'articolo 11 della Legge 14/08/1971, n°817.

A ciò si aggiunga che, in alcuni casi, le colture arboree in atto si estendono, senza soluzione di continuità, anche oltre i limiti catastali delle particelle vincolate, dal che la necessità di accorparle tra loro, sia per esigenze di carattere produttivo, che per evitare la frammentazione della proprietà, soprattutto nell'ottica di una migliore vendibilità dei lotti.

##### 2.4.2 Formazione dei lotti.

Tutto ciò premesso, dei beni pignorati vengono formati otto lotti, dei quali se ne elenca di seguito la composizione.



Per quelli in Comune di Castel Viscardo, costituiti da terreni, e/o da fabbricati residenziali e/o accessori all'attività agricola, la mappa catastale d'insieme, in scala 1:5.000, sovrapposta alla foto aerea, è riprodotta all'allegato 1.

Le coordinate geografiche indicate per ogni lotto si riferiscono approssimativamente al suo punto centrale, così da poterli facilmente individuare attraverso i comuni motori di visualizzazione delle immagini satellitari.

Lotto n°1 (coordinate geografiche: 42°45'47"N 12°1'49"E).

Terreni agricoli, ricompresi in zona omogenea a vincolo idrogeologico ed in area boschiva, del Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Strutturale vigente, della superficie catastale, nominale, complessiva di circa 14.11.74 ettari, 0.09.40 dei quali da determinare nei confini e per l'esatta consistenza con tipo di frazionamento, da eseguire, coltivati a vigneto per circa 11.90.39 ettari, 1.50.89 dei quali di nuovo impianto, ad oliveto per 0.58.50 ettari, parte dei quali impiantati dopo l'anno 2000, e per la restante superficie residua incolti o occupati dal bosco, da tare e strade interne di servizio, oltre ad un piccolo manufatto a destinazione accessoria all'attività produttiva agricola, della consistenza utile di 12,00 metri quadrati, tutti ubicati in Comune di Castel Viscardo nel territorio approssimativamente compreso tra il podere "Caselle" ed il vocabolo "Gineprete" da un lato, e tra la strada vicinale delle Fornaci ed il Fosso de Le Prese dall'altro.

Lotto n°2 (coordinate geografiche: 42°45'49"N 12°1'45"E).

Terreni agricoli, ricompresi in zona omogenea agricola ed in area boschiva del Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Strutturale vigente, della superficie catastale, nominale, complessiva di circa 1.91.70 ettari, coltivati a vigneto per 0.55.50 ettari circa, ricoperti dal bosco per 1.17.70 ettari, e per i restanti 0.18.50 ettari circa occupati da tare, strade di servizio interne e dal tracciato, in variante, della strada vicinale delle Fornaci, quest'ultimo non individuato catastalmente, e da stralciare con frazionamento, da eseguire, ubicati in Comune di Castel Viscardo, a margine della strada vicinale anzidetta, ed in prossimità del podere "Caselle".

Lotto n°3 (coordinate geografiche: 42°45'42"N 12°1'39"E).

Compendio in località podere "Caselle" del Comune di Castel Viscardo, composto da un immobile urbano, costituito da un fabbricato residenziale di due piani composto da due unità immobiliari, ottenute da un frazionamento non autorizzato, sanabile ai sensi della L.R. n°21/2004, distribuite una per piano, della superficie utile complessiva di 117,80 metri quadrati, oltre ad una cantina, della consistenza netta di 12,00 metri quadrati, per le quali è in corso d'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo una pratica edilizia per "*ristrutturazione e variazione d'uso*", e da un manufatto accessorio all'attività produttiva agricola, vincolato nella destinazione per venti anni con atto d'obbligo del 10 maggio 2013, i cui lavori di ristrutturazione ed ampliamento sono ancora formalmente in corso, interrato, della superficie utile di 72,35 metri quadrati circa, oltre alla corte di pertinenza, prevalentemente adibita a giardino, della superficie catastale, nominale, tra coperto e scoperto, di circa 2.766,00 metri quadrati, 1.830,00 dei quali da determinare nei confini e per l'esatta consistenza con tipo di frazionamento, da eseguire.

La distribuzione delle unità immobiliari che compongono l'edificio residenziale comprende:

. ingresso – soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, salotto, camera da letto e cantina, con accesso dall'esterno, per quanto attiene all'appartamento al piano terra, della superficie utile complessiva di 67,25 metri quadrati,

. scala interna, disimpegno, cucina – pranzo con balcone, due camere da letto, ripostiglio e bagno, per quanto relativo all'appartamento al primo piano, della superficie utile complessiva di 62,55 metri quadrati,

. oltre ad un portico della superficie di circa 19,95 metri quadrati, non autorizzato, costruito in violazione delle norme sulle distanze, sanabile ai sensi della L.R. n°21/2004 a condizione di ottenere l'assenso dal confinante.

Il manufatto accessorio, adibito a magazzino/cantina, la cui destinazione d'uso è stata vincolata all'uso agricolo per venti anni con atto d'obbligo del 10 maggio 2013, ha una superficie utile di 72,00 metri quadrati circa, ed è costituito da tre locali contigui, dei quali solo il primo, dal quale si accede, ha due lati fuori terra.

Lotto n°4 (coordinate geografiche: 42°45'46"N 12°1'39"E).

Compendio in vocabolo "Macchia Alta" del Comune di Castel Viscardo formato da un fabbricato accessorio all'attività produttiva agricola, vincolato nella destinazione per venti anni con atto d'obbligo del 14/09/2001, composto da due unità immobiliari, una al piano terra, della superficie utile di 292,60 metri quadrati, ed una al primo piano, della consistenza netta di 141,60 metri quadrati, in questi compreso il portico, di 47,60 metri quadrati circa, oltre alla corte di pertinenza, della superficie catastale, nominale, tra coperto e scoperto, di 1.270,00 metri quadrati, ed al terreno agricolo circostante, ricompreso in zona agricola a vincolo idrogeologico del vigente Piano Regolatore Intercomunale – parte Strutturale vigente, della superficie catastale, nominale di 3.150,00 metri quadrati.

La costruzione è difforme dai titoli abilitativi rilasciati, e dallo strumento urbanistico, per essere stata edificata in parte con altezza superiore a quella massima ammessa dalle Norme Tecniche di Attuazione, attuali e previgenti, e per aver variato, di fatto, la destinazione d'uso della unità immobiliare al primo piano. Il trasferimento a terzi, a qualsiasi titolo, dovrà pertanto essere preceduto, in alternativa alla demolizione della parte abusiva, almeno dalla esecuzione delle opere indicate nella consulenza per il ripristino dell'altezza entro i limiti del Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Strutturale, e dalla rimozione delle opere interne dalle quali discende una destinazione del magazzino al primo piano incompatibile con quella assentita.

Lotto n°5 (coordinate geografiche: 42°45'45"N 12°1'25"E).

Terreni agricoli, ricompresi in zona omogenea agricola, agricola a vincolo idrogeologico ed in area boschiva, del Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Strutturale vigente, della superficie catastale, nominale, complessiva di circa 7.28.10 ettari, comprensiva delle tare e delle strade interne di servizio, coltivati interamente a vigneto, di cui 1.41.00 ettari di nuovo impianto, ubicati in Comune di Castel Viscardo, al vocabolo "Macchia Alta", a margine della strada vicinale delle Caselle.

Lotto n°6 (coordinate geografiche: 42°45'28"N 12°1'44"E).

Compendio costituito da terreni agricoli, ricompresi in zona omogenea agricola a vincolo idrogeologico ed in area boschiva del Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Strutturale vigente, della superficie catastale, nominale, complessiva di 29.20.27 ettari, coltivati a vigneto, per circa 9.47.30 ettari, 3.40.70 dei quali di impianto non anteriore al 1998, ad oliveto per circa 3.94.20 ettari, e per la restante occupati da tare, strade interne, di servizio e di servitù, dal bosco, o incolti, oltre ad un fabbricato a destinazione residenziale in corso di ristrutturazione ed allo stato rustico, parzialmente difforme da quanto autorizzato, della superficie utile complessiva di 213,50 metri quadrati, oltre a 111,80 metri quadrati di portico, tutti ubicati nel territorio del Comune di Castel Viscardo, approssimativamente compreso tra il podere "Ferriere" ed il podere "Capannaccia", da un lato, e tra la

strada vicinale delle Caselle ed il Fosso dei Frati, dall'altra, almeno nella parte sud – orientale.

L'ampliamento del fabbricato residenziale è avvenuto in difformità dai titoli abilitativi rilasciati, ed in eccedenza rispetto al limite ammesso dalla norma, sia attuale che vigente all'epoca della costruzione, oltre che in violazione delle norme tecniche per le zone sismiche. Il trasferimento a terzi, a qualsiasi titolo, dovrà pertanto essere preceduto almeno dalla demolizione del portico sul prospetto nord – ovest, e dall'adeguamento strutturale di alcune aperture esterne.

Lotto n°7 (coordinate geografiche: 42°42'58"N 12°6'30"E).

Unità immobiliare urbana a destinazione residenziale, della superficie utile complessiva di 204,50 metri quadrati, composta da ingresso – soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno di servizio, cucina, disimpegno, tre camere da letto, di cui due con bagno interno, ed una con soppalco, questi ultimi non autorizzati sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ma sanabili ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n°21/2004, studio e terrazza, ubicata al primo piano di un palazzo d'epoca pre rinascimentale, in Piazza Clementini, 3, nel centro storico del capoluogo di Orvieto.

Lotto n°8 (coordinate geografiche: 42°42'58"N 12°6'30"E).

Unità immobiliare urbana a destinazione residenziale, della superficie utile complessiva di 178,00 metri quadrati, composta ingresso con scala interna, cucina, bagno di servizio, soggiorno, terrazza, disimpegno e tre camere da letto, di cui una bagno interno, non autorizzato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ma sanabile ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n°21/2004, ubicata al primo piano di un palazzo d'epoca pre rinascimentale, in Piazza Clementini, 3, nel centro storico del capoluogo di Orvieto.

## 2.5 Risposta al quesito 9.

2.5.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella determinazione del valore 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 del fabbricato in corso di ristrutturazione compreso nel lotto n°6, per il quale la stima sarà eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di trasformazione*.

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 versante di nord – est del Comune di Castel Viscardo, quanto ai lotti da 1 a 6 compresi, e nell'ambito urbano del nucleo storico del capoluogo di Orvieto, quanto ai lotti 7 e 8. 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 la ricerca dei prezzi effettivamente praticati in compravendite note, riscontrati con ispezioni presso l'Ufficio Provinciale di Terni della Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ulteriormente verificati, all'attualità, con l'analisi delle richieste di vendita pubblicate da un'agenzia immobiliare locale, e con il parere informale di un agente immobiliare,
- 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

Esecuzione Immobiliare n°30/2012 – consulenza tecnica d'ufficio: parte generale e formazione dei lotti

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.

Per l'accertamento dei dati tecnici ed agronomici degli arboreti, è stata inoltrata anche una richiesta formale all'Ufficio Coltivazioni Arboree della Regione dell'Umbria (cfr allegati n°2 e n°3), dal quale, alla data odierna, non è ancora pervenuta alcuna risposta.

Ciò nonostante, è ragionevole ipotizzare che anche i vigneti non censiti, tenuto conto della conduzione in atto, e che la loro produzione, in virtù della superficie occupata, non può essere interamente dedicata all'autoconsumo, possano essere considerati legittimamente impiantati, o ristrutturati, e riconosciuti con la denominazione d'origine degli impianti ad essi contigui.

Poiché l'attività richiesta dal quesito non attiene alla valutazione dell'esercizio di un'impresa agricola, si ritiene appropriato l'utilizzo dei valori tipici per la stima dei fondi rustici, ulteriormente motivato dalla indipendenza dei diversi appezzamenti tra loro, anche se della stessa qualità colturale, o componenti il medesimo lotto, sia in relazione alla forma di conduzione, che con riguardo alla concorrenza nella formazione del reddito della proprietà. Indipendenza accertata anche per i fabbricati accessori, di fatto impiegati solo marginalmente per gli usi agricoli, e di fatto adibiti a studio - accoglienza, locale di deposito, rimessa o magazzino, e quindi sostanzialmente estranei alla conduzione dei terreni vincolati per la loro costruzione.

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 al lordo delle mura perimetrali ed interne, siano esse portanti o divisorie, misurata graficamente, secondo il criterio introdotto dalla norma ex UNI 10750:2005, dalle planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati, se già censiti, ovvero dagli elaborati grafici progettuali allegati alle pratiche edilizie riscontrate, nel caso contrario,

b) quanto ai terreni:

1) quella nominale riportata nei dati censuari del Nuovo Catasto Terreni, per le colture omogenee il cui perimetro è delimitato da quello esterno delle particelle interessate,

2) ovvero quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito il perimetro, per quelle colture che occupano porzioni di particelle diverse, o che comprendono aree di fatto annesse alla proprietà pignorata, ma da stralciare dalla maggiore consistenza di strade ad uso pubblico mediante procedure amministrative, per l'acquisizione dal patrimonio disponibile del Comune, e tecniche, per il frazionamento catastale.

## 2.5.2 Annotazione relativa ai titoli ordinari citati nel contratto di affitto del 2009.

Il contratto di affitto del 20 novembre 2009 riporta un elenco di sette titoli ordinari complessivi, locati dal titolare, il (omissis), all'Azienda Agricola (omissis), per un valore economico totale di € 1.042,59.

Il contratto non specifica a quali terreni facciano riferimento, ma in ogni caso la circostanza è stata verificata come rispondente al vero attraverso il Registro Nazionale Titoli della A.G.E.A., ad accesso pubblico.

I titoli, destinati ad estinguersi entro la fine del prossimo anno, potrebbero essere incamerati da un eventuale acquirente soltanto nel caso in cui l'affittuario gli restituisse il fondo entro il mese di aprile 2014.



Pertanto, anche in considerazione della irrilevanza del loro valore economico, non se ne terrà conto nella stima dei beni pignorati.

Quanto invece alla misura per l'introduzione e/o il mantenimento di metodi di produzione integrata, questa ha scadenza il 23 febbraio 2014, e non potrà essere rinnovata.

Orvieto, 31 ottobre 2013.

Allegati:

- 1) sovrapposizione della mappa catastale d'insieme dei beni in Comune di Castel Viscardo con la
- 2) istanza trasmessa con lettera raccomandata a.r. del 26 settembre 2013 all'Ufficio Coltivazioni Arboree della Regione dell'Umbria,
- 3) anticipo via p.e.c. dell'istanza di cui al n°2,
- 4) copia del contratto di affitto dei fondi rustici del 2009,
- 5) copia del contratto di affitto dei fondi rustici del 2013,
- 6) elenco dei vigneti censiti rilasciato dal Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto doc,
- 7) richiesta di accesso alle pratiche edilizie del Comune di Castel Viscardo del 24 maggio 2013, foto aerea, in scala 1: 5.000,
- 8) visure catastali di aggiornamento del 2 maggio 2013,
- 9a), 9b), 9c) ispezioni ipotecarie di aggiornamento a nome dei debitori del 7 ottobre 2013,
- 10) stampa della annotazione n°1565/2004,
- 11) stampa della annotazione n°1567/2004,
- 12) stampa della trascrizione n°1130/2001,
- 13) stampa della trascrizione n°5203/2012,
- 14) stampa della trascrizione n°3559/2013,
- 15) stampa della trascrizione n°3560/2013.

**IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI**

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 30/2012**

**PROMOSSA DA  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

**CONTRO**

**(omissis)**

**G.E. DOTT. FEDERICO BONATO**

**RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA**

Lotto n°1 (coordinate geografiche: 42°45'47"N 12°1'49"E).

Compendio composto da terreni agricoli, suddivisi in due corpi distinti e separati, ricompresi in zona omogenea agricola, agricola a vincolo idrogeologico ed in area boschiva, del Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Strutturale vigente del Comune di Castel Viscardo, della superficie catastale, nominale, complessiva di ha 14.11.74, 0.09.40 dei quali da determinare nei confini e per l'esatta consistenza con tipo di frazionamento, da eseguire, coltivati a vigneto per circa ha 11.90.39 ettari, 1.50.89 dei quali di nuovo impianto, ad oliveto per ha 0.58.50, parte dei quali impiantati dopo l'anno 2000, e per la restante superficie residua incolti o occupati dal bosco, da tare e strade interne di servizio, e da un piccolo manufatto a destinazione accessoria all'attività produttiva agricola, della consistenza utile di 12,00 metri quadrati, con corte di pertinenza esclusiva della superficie complessiva, tra coperto e scoperto di 58 metri quadrati, ubicati in Comune di Castel Viscardo nelle località podere "Caselle", vocabolo "Gineprete" e podere "Capannaccia", confinanti nell'insieme con:

a) quanto al corpo 1, con le particelle 357/p, 211, 212, 213, 201, 180, 158, 238, 232, 257 del foglio 8, 136, 47, 51, 131, 52, 132, 87 del foglio 13, entrambi del Comune di Castel Viscardo, con la strada vicinale delle Fornaci e con il Fosso de Le Prese, salvo altri.

b) quanto al corpo 2 con i mappali 127, 125 e 59 del foglio 20, 191, 81 e 151 del foglio 19, entrambi del Comune di Castel Viscardo, con la strada vicinale delle Caselle e con il Fosso dei Frati, salvo altri.

Gli immobili, affittati con contratto quindicennale antecedente al pignoramento, e con scadenza il 10 novembre 2024, sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Castel Viscardo con i dati catastali elencati alla tabella 1, riprodotta alla pagina seguente, nella quale le particelle evidenziate con colore arancio sono soggette a vincolo di indivisibilità, ed al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 8 con il mappale 377, categoria C/2, consistenza 12 metri quadrati, classe 5, rendita € 24,79.

Valore base d'asta **€ 499.500,00**.

(euroquattrocentonovantanovemilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Il trasferimento del lotto, affinché il decreto possa essere registrato e trascritto, dovrà essere preceduto dal frazionamento della particella 357 del foglio 8, così da determinare l'esatta consistenza e confini del mappale 357/p.

Tabella 1 - dati catastali degli immobili componenti il lotto n°1

foglio	particella	superfici (na)	qualità catastale	classe	redditi	
					dominicale (€.)	agrario (€.)
Corpo 1						
8	357/p	0,0940	vigneto	---	---	---
8	356	0,0270	vigneto	U	2,44	1,53
8	358 AA	0,0500	seminativo	3	1,68	1,55
8	358 AB	0,0289	vigneto	---	2,61	1,64
8	355	0,6250	vigneto	U	54,49	35,51
8	194	0,6840	vigneto	U	61,82	38,86
8	195	0,4340	vigneto	U	39,22	24,66
8	217 AA	0,2040	uliveto	1	10,01	5,27
8	217 AB	0,1490	vigneto	---	13,47	8,46
8	196 AA	0,2810	uliveto	1	13,79	7,26
8	196 AB	0,0370	vigneto	---	3,34	2,10
8	197	0,3720	vigneto	U	33,62	21,13
8	198	0,6720	vigneto	U	60,74	38,18
8	199	0,4200	vigneto	U	37,96	23,86
8	200	0,2610	vigneto	U	23,59	14,83
8	218	0,2050	vigneto	U	18,53	11,65
8	219	0,0630	vigneto	U	5,69	3,58
8	202	0,3180	vigneto	U	28,74	18,07
8	203	0,2660	vigneto	U	24,04	15,11
8	204	0,1640	vigneto	U	14,82	9,32
8	205	0,1450	vigneto	U	13,11	8,24
8	182	0,4610	vigneto	U	41,67	26,19
8	181 AA	0,0470	seminativo arborato	1	4,25	2,67
8	181 AB	0,1050	vigneto	---	9,49	5,97
8	183 AA	0,0435	seminativo arborato	1	3,93	2,47
8	183 AB	0,1865	vigneto	---	16,86	10,60
8	160 AA	0,0410	seminativo arborato	1	3,71	2,33
8	160 AB	0,1000	uliveto	1	4,91	2,58
8	160 AC	0,5700	vigneto	---	51,52	32,38
8	161 AA	0,0260	seminativo arborato	1	2,35	1,48
8	161 AB	0,1450	vigneto	---	13,11	8,24
8	184	0,3320	vigneto	U	30,01	18,86
8	185	0,3080	vigneto	U	27,84	17,50
8	186	0,3300	vigneto	U	29,83	18,75
13	50	0,3620	vigneto	U	32,72	20,56
13	69	0,2580	vigneto	U	23,32	14,66
13	70	0,1330	vigneto	U	12,02	7,56
13	71	0,2760	vigneto	U	24,94	15,68
13	86 AA	0,0125	seminativo arborato	1	1,13	0,71
13	86 AB	0,2245	vigneto	---	20,29	12,75
13	72 AA	0,0500	seminativo arborato	1	4,52	2,84
13	72 AB	0,1270	vigneto	---	11,48	7,21
13	73	0,9470	vigneto	U	85,59	53,80
13	74	0,2650	seminativo arborato	1	23,95	15,05
13	75	0,2380	vigneto	U	21,51	13,52
tot. Corpo 1		11,0879			€ 964,66	€ 605,17
Corpo 2						
20	36 AA	0,0330	seminativo arborato	4	1,19	1,11
20	36 AB	0,3280	vigneto	---	29,64	18,63
20	51	1,2700	vigneto	U	114,78	72,15
20	55 AA	0,0355	seminativo	4	0,83	0,73
20	55 AB	0,0775	vigneto	---	7,00	4,40
20	38 AA	0,0099	seminativo	4	0,23	0,20
20	38 AB	0,1635	vigneto	---	14,78	9,29
20	39 AA	0,0417	seminativo	3	1,40	1,29
20	39 AB	0,3520	vigneto	---	31,81	20,00
20	54	0,2730	bosco ceduo	4	1,55	0,28
20	53	0,1344	bosco ceduo	4	0,76	0,14
20	60	0,3110	bosco ceduo	4	1,77	0,32
tot. Corpo 2		3,0295			€ 205,74	€ 128,54
Tot. Complessivo		14,1174			€ 1.170,40	€ 733,71



Lotto n°2 (coordinate geografiche: 42°45'49"N 12°1'45"E).

Terreni agricoli, ricompresi in zona omogenea agricola ed in area boschiva del Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Strutturale vigente del Comune di Castel Viscardo, della superficie catastale, nominale, complessiva di ha 1.91.70, coltivati a vigneto per ha 0.55.50 circa, ricoperti dal bosco per ha 1.17.70, e per i restanti ha 0.18.50 circa occupati da tare, strade di servizio interne e dal tracciato, in variante, della strada vicinale delle Fornaci, quest'ultimo non individuato catastalmente, e da stralciare con frazionamento, da eseguire, ubicati in Comune di Castel Viscardo, a margine della strada vicinale anzidetta, ed in prossimità del podere "Caselle", confinanti nell'insieme con la strada vicinale delle Fornaci per più lati, con le particelle 155, 259, 254, 192, 177, 174, del foglio 8 Comune di Castel Viscardo, salvo altri.

I terreni, affittati con contratto quindicennale antecedente al pignoramento, e con scadenza il 10 novembre 2024, sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Castel Viscardo con i dati catastali elencati nella tabella che segue.

Dati catastali dei terreni componenti il lotto n°2

foglio	particella	superfici (na)	qualità catastale	classe	redditi	
					dominicale (€.)	agrario (€.)
8	178	0,7310	bosco misto	1	11,33	2,27
8	179 AA	0,0660	seminativo arborato	1	5,97	3,75
8	179 AB	0,0600	uliveto	1	2,94	1,55
8	179 AC	1,0600	vigneto	---	95,80	60,22
Tot. Complessivo		1,9170			€ 104,71	€ 65,52

Valore base d'asta **€.24.000,00**

(euroventiquattromilavirgolazerocentesimi).

Il trasferimento del lotto, affinché il decreto possa essere registrato e trascritto, dovrà essere preceduto dalla variazione del tracciato della strada vicinale delle Fornaci, e dall'individuazione delle nuove particelle derivanti dal frazionamento.

Lotto n°3 (coordinate geografiche: 42°45'42"N 12°1'39"E).

Compendio in località podere "Caselle" del Comune di Castel Viscardo, ricompreso in zona omogenea agricola a vincolo idrogeologico del Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Strutturale vigente, composto da un immobile urbano, costituito da un fabbricato residenziale di due piani suddiviso in due unità immobiliari, ottenute da un frazionamento non autorizzato, ma sanabile ai sensi della L.R. n°21/2004, distribuite una per piano, della superficie utile complessiva di 117,80 metri quadrati circa, oltre ad una cantina, della consistenza netta di 12,00 metri quadrati circa, per le quali è in corso d'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo una pratica edilizia per "*ristrutturazione e variazione d'uso*", oltre ad un manufatto interrato accessorio all'attività produttiva agricola, vincolato nella destinazione per venti anni con atto d'obbligo del 10 maggio 2013, i cui lavori di ristrutturazione ed ampliamento sono ancora formalmente in corso, della superficie utile di 72,35 metri quadrati circa, oltre alla corte di pertinenza, prevalentemente adibita a giardino, della superficie catastale, nominale, tra coperto e scoperto, di circa 2.766,00 metri quadrati, 1.830,00 mq dei quali da determinare nei confini e per l'esatta consistenza con tipo di frazionamento, da eseguire.

La distribuzione delle unità immobiliari che compongono l'edificio residenziale comprende:

. ingresso – soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, salotto, camera da letto e cantina, questa con accesso dall'esterno, per quanto attiene all'appartamento al piano terra, della superficie utile complessiva di 67,25 metri quadrati,

. scala interna, disimpegno, cucina – pranzo con balcone, due camere da letto, ripostiglio e bagno, per quanto relativo all'appartamento al primo piano, della superficie utile complessiva di 62,55 metri quadrati,

. oltre ad un portico della superficie di circa 19,95 metri quadrati, non autorizzato, costruito in violazione delle norme sulle distanze, sanabile ai sensi della L.R. n°21/2004 a condizione di ottenere l'assenso dal confinante.

Il manufatto accessorio è composto da tre locali contigui, dei quali solo il primo, dal quale si accede, ha due lati fuori terra.

Il lotto confina nell'insieme con: strada vicinale delle Fornaci, particella 356, residua parte, da stralciare, della particella 357/p, particelle 211, 335 e 323 per più lati, 399, 220, tutte del foglio 8 di Castel Viscardo, mappale 165 del foglio 19 dello stesso Comune, salvo altri.

Sia il fabbricato residenziale che l'edificio accessorio, affittati con contratto quindicennale antecedente al pignoramento, e con scadenza il 10 novembre 2024, sono censiti al Catasto Fabbricati di Castel Viscardo, e sono individuati, rispettivamente, con i seguenti elementi censuari:

a) foglio 8, particella 336, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7,5, rendita €.464,81,

b) foglio 8, particella 336, subalterno 2, categoria C/2, classe 3, consistenza metri quadrati 79, rendita €.146,88.

La corte comune attualmente pertinente alle due unità immobiliari è invece censita al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 8 con il mappale 336, subalterno 3, partita speciale A (beni comuni non censibili).

Valore base d'asta **€.232.000,00**.  
(euroduecentotrentaduemilavirgolazerocentesimi).

Il trasferimento del lotto, affinché il decreto possa essere registrato e trascritto, dovrà essere preceduto dal frazionamento della particella 357 del foglio 8, così da determinare l'esatta consistenza e confini del mappale 357/p.

Prima della vendita dovrà inoltre essere acquisito, mediante atto notarile, l'assenso del confinante alla sanatoria del portico costruito in violazione della norma sulle distanze, in difetto del quale il manufatto dovrà essere demolito.

Lotto n°4 (coordinate geografiche: 42°45'46"N 12°1'39"E).

Compendio in vocabolo "Macchia Alta" del Comune di Castel Viscardo formato da un fabbricato accessorio all'attività produttiva agricola, vincolato nella destinazione per venti anni con atto d'obbligo del 14/09/2001, a sua suddiviso in due unità immobiliari, una al piano terra, della superficie utile di 292,60 metri quadrati, con destinazione di rimessa, ed una al primo piano, con destinazione magazzino, della consistenza netta di 141,60 metri quadrati, in questi compreso il portico, di 47,60 metri quadrati circa, oltre alla corte di pertinenza, della superficie catastale, nominale, tra coperto e scoperto, di 1.270,00 metri quadrati, e ad un terreno agricolo circostante, ricompreso in zona agricola a vincolo idrogeologico del vigente Piano Regolatore Intercomunale – parte Strutturale vigente, della superficie catastale, nominale di 3.150,00 metri quadrati.

La costruzione è difforme dai titoli abilitativi rilasciati, e dallo strumento urbanistico, per essere stata edificata in parte con altezza superiore a quella massima ammessa dalle Norme Tecniche di Attuazione, attuali e previgenti, e per aver variato, di fatto, la destinazione d'uso, vincolata, dell'unità immobiliare al primo piano.

Entrambe le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Viscardo, e sono individuate con i seguenti elementi censuari:

a) la rimessa al piano terra e la corte annessa, al foglio 8, particella 337, subalterno 1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 293, rendita €.453,97,

b) il magazzino al primo piano, al foglio 8, particella 337, subalterno 2, categoria C/2, classe 5, consistenza metri quadrati 105, rendita €.216,91.

Il terreno agricolo circostante la corte è invece censito al Nuovo Catasto Terreni di Castel Viscardo al foglio 8 con il mappale 338, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 0.31.50, reddito dominicale €.16,27, reddito agrario €.13,01.

Il lotto, affittato con contratto quindicennale antecedente al pignoramento, e con scadenza il 10 novembre 2024, confina nell'insieme con: strada vicinale delle Caselle per più lati, particelle 162, 164, 165, 166, 188 del foglio 8 di Castel Viscardo, salvo altri.

Valore base d'asta **€.251.000,00**.

(euroduecentocinquantunomilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Il trasferimento dovrà essere preceduto, in alternativa alla demolizione della parte abusiva, dall'esecuzione delle opere indicate nella consulenza per il ripristino dell'altezza entro i limiti del Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Strutturale, e dalla rimozione delle opere interne del magazzino al primo piano dalle quali discende una destinazione d'uso incompatibile con quella assentita.

Lotto n°5 (coordinate geografiche: 42°45'45"N 12°1'25"E).

Terreni agricoli, affittati con contratto quindicennale antecedente al pignoramento, e con scadenza il 10 novembre 2024, ricompresi in zona omogenea agricola, agricola a vincolo idrogeologico ed in area boschiva, del Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Strutturale vigente del Comune di Castel Viscardo, della superficie catastale, nominale, complessiva di ha 7.28.10, comprensiva delle tare e delle strade interne di servizio, coltivati interamente a vigneto, di cui ha 1.41.00 di nuovo impianto, ubicati in Comune di Castel Viscardo, al vocabolo "Macchia Alta", a margine della strada vicinale delle Caselle, confinanti nell'insieme con: le particelle 304, 196, 193, 192, 190, 168, 172, 173, 154, 155, 156, 157, 336 e 159 del foglio 12 del Comune di Castel Viscardo, con la strada vicinale delle fornaci, per più lati, e con la strada vicinale delle caselle, anch'essa per più lati, salvo altri.

Valore base d'asta **€.251.500,00**.

(euroduecentocinquantunomilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Lotto n°6 (coordinate geografiche: 42°45'28"N 12°1'44"E).

Compendio, affittato con contratto quindicennale antecedente al pignoramento, e con scadenza il 10 novembre 2024, costituito da terreni agricoli, ricompresi in zona omogenea agricola a vincolo idrogeologico ed in area boschiva del Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Strutturale vigente del Comune di Castel Viscardo, della superficie catastale, nominale, complessiva di 29.20.27 ettari, coltivati a vigneto, per circa ha 9.47.30, 3.40.70 dei quali di impianto non anteriore al 1998, ad oliveto per circa ha 3.94.20, e per la restante occupati da tare, strade interne, di servizio e di servitù, dal bosco, o incolti, oltre ad un fabbricato a destinazione residenziale in corso di ristrutturazione ed allo stato rustico, parzialmente difforme da quanto autorizzato, della superficie utile complessiva di 213,50 metri quadrati, oltre a 111,80 metri quadrati di portico, tutti ubicati nel territorio del Comune di Castel Viscardo, approssimativamente compreso tra il podere "Ferriere", compreso, ed il podere "Capannaccia", questi escluso, distinto al Nuovo Catasto Terreni con i dati censuari elencati nella tabella riprodotta alla pagina seguente, nella quale le particelle evidenziate con colore arancio sono soggette a vincolo di indivisibilità, e censiti Catasto Fabbricati di Castel Viscardo al foglio 19 con il mappale 200, categoria F/4 (in corso di definizione), senza consistenza né rendita.

L'ampliamento del fabbricato residenziale è avvenuto in difformità dai titoli abilitativi rilasciati, ed in eccedenza rispetto al limite ammesso dalla norma, sia

attuale che vigente all'epoca della costruzione, oltre che in violazione delle norme tecniche per le zone sismiche.

**Dati catastali degli immobili componenti il lotto n°6**

foglio	particella	superfici (mq)	qualità catastale	classe	redditi	
					dominicale (€.)	agrario (€.)
19	10A	0,0440	seminativo arborato	4	1,59	1,48
19	10B	0,6970	bosco ceduo	2	9,00	1,44
19	12	0,0490	incolto produttivo	U	0,08	0,03
19	13A	1,6160	seminativo arborato	4	58,42	54,25
19	13B	0,1290	incolto produttivo	---	0,20	0,07
19	13C	0,2430	seminativo arborato	4	8,78	8,16
19	13D	0,2010	bosco ceduo	2	2,60	0,42
19	13E	0,0560	incolto produttivo	---	0,09	0,03
19	13F	0,0610	bosco ceduo	2	0,79	0,13
19	14A	0,0460	seminativo arborato	4	1,66	1,54
19	14B	2,0500	bosco ceduo	2	26,46	4,23
19	24A	1,1470	seminativo arborato	4	41,47	38,50
19	24B	0,1930	bosco ceduo	2	2,49	0,40
19	24C	0,3820	incolto produttivo	---	0,59	0,20
19	25A	0,1730	seminativo arborato	4	6,25	5,81
19	25B	0,0730	uliveto	3	1,32	0,57
19	42	0,2260	bosco ceduo	3	1,98	0,47
19	44A	0,0690	seminativo arborato	4	2,49	2,32
19	44B	0,1810	uliveto	3	3,27	1,40
19	44C	0,0540	incolto produttivo	---	0,08	0,03
19	44D	0,0060	seminativo arborato	4	0,22	0,20
19	45A	0,0450	seminativo arborato	4	1,63	1,51
19	45B	0,0220	incolto produttivo	---	0,03	0,01
19	45C	0,0070	seminativo arborato	4	0,25	0,23
19	46A	0,1500	seminativo arborato	4	5,42	5,04
19	46B	2,5620	bosco ceduo	2	33,08	5,29
19	46C	0,0510	incolto produttivo	---	0,08	0,03
19	46D	0,0280	bosco ceduo	2	0,36	0,06
19	46E	0,0060	seminativo arborato	4	0,22	0,20
19	46F	0,0650	bosco ceduo	2	0,84	0,13
19	46G	0,1380	uliveto	3	2,49	1,07
19	54AA	0,1536	bosco ceduo	3	1,35	0,32
19	54AB	0,1104	pascolo	1	1,14	0,51
19	81AA	0,2400	uliveto	3	4,34	1,86
19	81AB	1,4340	bosco ceduo	3	12,59	2,96
19	111AA	0,0600	uliveto	3	1,08	0,46
19	111AB	0,0810	bosco ceduo	3	0,71	0,17
19	116	0,2970	bosco ceduo	3	2,61	0,61
19	118AA	0,0600	uliveto	3	1,08	0,46
19	118AB	0,0590	bosco ceduo	3	0,52	0,12
19	123AA	0,2149	bosco ceduo	3	1,89	0,44
19	123AB	0,0321	pascolo	1	0,33	0,15
19	127AA	0,0300	uliveto	3	0,54	0,23
19	127AB	0,0150	bosco ceduo	3	0,13	0,03
19	128	0,3450	bosco ceduo	4	1,96	0,36
19	151	4,5280	bosco ceduo	2	58,46	9,35
19	190	0,0005	seminativo	4	0,01	0,01
19	191	1,9816	vigneto	U	179,10	112,58
19	194AA	2,9537	uliveto	3	53,39	22,88
19	194AB	1,8419	vigneto	---	166,47	104,64
19	200	0,1210	fabbricato urbano	in corso di definizione		
19	201A	1,8750	seminativo arborato	4	67,78	62,94
19	201B	0,4030	uliveto	3	7,28	3,12
19	201C	0,2330	incolto produttivo	---	0,36	0,12
19	201D	0,7650	seminativo arborato	4	27,66	25,68
19	201E	0,0070	bosco ceduo	2	0,09	0,01
19	201F	0,0320	incolto produttivo	---	0,05	0,02
25	65	0,6800	bosco ceduo	2	8,78	1,40
Tot. Complessivo		29,3237			€ 794,56	€ 482,36



Valore base d'asta **€.665.500,00.**

(euroseicentosessantacinquemilacinquecentovirgolazerocentesimi)

Il trasferimento del lotto, affinché il decreto possa essere registrato e trascritto, dovrà essere preceduto dalla variazione o dalla dismissione del tracciato della strada vicinale delle Caselle, e dall'individuazione delle nuove particelle derivanti dal frazionamento, nonché dalla demolizione del portico sul prospetto nord – ovest del fabbricato in corso di ristrutturazione, e dall'adeguamento strutturale di alcune sue aperture esterne, difforni dalle prescrizioni a suo tempo previste per le zone sismiche.

Lotto n°7 (coordinate geografiche: 42°42'58"N 12°6'30"E).

Unità immobiliare urbana a destinazione residenziale, della superficie utile complessiva di 204,50 metri quadrati, composta da ingresso – soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno di servizio, cucina, disimpegno, tre camere da letto, di cui due con bagno interno, ed una con soppalco, questi, ed i servizi all'interno delle camere, non autorizzati sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ma sanabili ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n°21/2004, studio e terrazza, ubicata al primo piano di un palazzo d'epoca pre rinascimentale, in Piazza Clementini, 3, nel centro storico del capoluogo di Orvieto, in zona omogenea A1 del Piano Regolatore Generale – parte Operativa vigente, confinante con Piazza Clementini, subalterno 17, scala comune, salvo altri, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 183 con la particella 425, subalterno 12, categoria A/2, classe 9, consistenza vani 8,5, rendita €.1.119,42.

Valore base d'asta **€.621.000,00.**

(euroseicentoventunomilavirgolazerocentesimi).

Lotto n°8 (coordinate geografiche: 42°42'58"N 12°6'30"E).

Unità immobiliare urbana a destinazione residenziale, della superficie utile complessiva di 178,00 metri quadrati, composta ingresso con scala interna, cucina, bagno di servizio, soggiorno, piccola terrazza, disimpegno e tre camere da letto, di cui una con bagno interno, questo non autorizzato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ma sanabile ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n°21/2004, ubicata al primo piano di un palazzo d'epoca pre rinascimentale, in Piazza Clementini, 3, nel centro storico del capoluogo di Orvieto, in zona omogenea A1 del Piano Regolatore Generale – parte Operativa vigente, confinante con subalterno 12, scala comune, salvo altri, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 183 con la particella 425, subalterno 17, categoria A/2, classe 8, consistenza vani 6,5, rendita €.721,75.

Valore base d'asta **€.557.000,00.**

(eurocinquecentocinquantesette milavirgolazerocentesimi).

Orvieto, 31 ottobre 2013.

IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°30/2012**

G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

a seguito del provvedimento del G.E. del 28/08/2015



## SOMMARIO.

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. LOTTI 1 E 3. ....</b>	<b>3</b>
2.1 RIFORMULAZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEI LOTTI 1 E 3 (CFR ALLEGATO 1.1).....	3
2.1.1 Descrizione e più probabile valore di mercato del lotto 1 (cfr allegato 1.2).....	3
2.1.2 Descrizione e più probabile valore di mercato del lotto 3 (cfr allegato 1.3).....	6
<b>3. LOTTI 4 E 6. ....</b>	<b>7</b>
3.1 LOTTO 4. ....	7
3.2 LOTTO 6. ....	8



## 1. Premessa.

Con provvedimento del 28 agosto 2015, notificato in data 8 settembre 2015, il G.E. ha disposto che il C.T.U. "...depositi entro..." i successivi 30 giorni una "...breve relazione scritta nella quale si indichi:

*"- per il Lotto 1 e 3, al fine di evitare il frazionamento, l'esclusione della particella relativa alla strada vicinale che interessa i due lotti, con indicazione delle particelle residue che compongono i lotti stessi;*

*- per il Lotti 4 e 6, rilevata la non sanabilità di alcuni abusi edilizi come già evidenziati nella relazione del 03.11.2014, dica il CTU se tali abusi possono essere eliminati direttamente dall'aggiudicatario, a carico del quale quindi resterebbero i costi come già evidenziati, previa rimessione in pristino dei beni, e se in tal caso sia poi possibile per l'aggiudicatario rivendere i beni stessi."*

## 2. Lotti 1 e 3.

2.1 Riformulazione della composizione dei lotti 1 e 3 (cfr allegato 1.1).

La prima disposizione contenuta nel provvedimento del G.E. è inerente alle attività tecniche, già riportate nella perizia depositata, nei successivi chiarimenti, ed in parte resi anche a verbale, necessarie per la corretta individuazione catastale delle due porzioni nelle quali è stata suddivisa, nella originaria formazione dei lotti, la particella **357** del foglio **8** di Castel Viscardo.

Questa, infatti, è coltivata a vigneto per una superficie di circa 940,00 mq (ovvero per 0.09.40 Ha), e tale porzione è stata quindi associata al lotto 1, cioè allo stesso lotto che comprende la maggiore estensione dello stesso vigneto, di necessità inglobato nel primo lotto perché vincolato a molte altre particelle da un vincolo di indivisibilità trentennale, cfr c.t.u. del 31/10/2013, pagine 14 e 15, paragrafo 7 della c.t.u. del lotto 1; è occupato da una strada di servitù (indicata come vicinale nel provvedimento del G.E.), che consente l'accesso alla residua proprietà dei debitori, per una superficie di circa 220,00 mq, e costituisce la corte di pertinenza delle unità immobiliari componenti il lotto 3 per la residua estensione di 1.610,00 mq, e tale ultime due porzioni sono state invece complessivamente inglobate nel lotto 3.

L'esclusione della possibilità di eseguire il frazionamento nell'ambito della procedura comporta infatti la necessità di attribuire l'intera consistenza del mappale 357 all'uno o all'altro lotto, secondo il criterio che consenta più agevolmente la vendita dei beni.

Pertanto, ritenuto che la diminuzione della estensione di uno dei vigneti componenti il lotto 1 non ne riduca in maniera rilevante né il valore complessivo, né l'appetibilità, mentre, per contro, la privazione del lotto 3 di una consistente quota dell'area di pertinenza ne potrebbe diminuire sensibilmente l'apprezzamento sul mercato, l'intera estensione della particella 357 del foglio 8 di Castel Viscardo viene associata al lotto 3.

Si riportano quindi di seguito la nuova descrizione ed il valore a base d'asta dei lotti 1 e 3, nelle nuove rispettive composizioni.

2.1.1 Descrizione e più probabile valore di mercato del lotto 1 (cfr allegato 1.2).

Terreni agricoli, ricompresi in zona omogenea a vincolo idrogeologico ed in area boschiva, del Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Strutturale vigente, della superficie catastale, nominale, complessiva di circa 14.02.34 ettari, coltivati a vigneto per circa 11.80.99 ettari, 1.41.49 dei quali di nuovo impianto, ad oliveto per 0.58.50 ettari, parte dei quali impiantati dopo l'anno 2000, e per la restante superficie residua incolti o occupati dal bosco, da tare e strade interne di servizio, oltre ad un piccolo manufatto a destinazione accessoria all'attività produttiva agricola, della consistenza utile di 12,00 metri quadrati, tutti ubicati in Comune di Castel Viscardo nel territorio approssimativamente compreso tra il podere "Caselle" ed il vocabolo "Gineprete" da un lato, e tra la strada vicinale delle Fornaci ed il Fosso de Le Prese dall'altro.

Il lotto confina nell'insieme con:

a) quanto al corpo 1, con le particelle 357, 211, 212, 213, 201, 180, 158, 238, 232, 257 del foglio 8, 136, 47, 51, 131, 52, 132, 87 del foglio 13, entrambi del Comune di Castel Viscardo, con la strada vicinale delle Fornaci e con il Fosso de Le Prese, salvo altri.

b) quanto al corpo 2 con i mappali 127, 125 e 59 del foglio 20, 191, 81 e 151 del foglio 19, entrambi del Comune di Castel Viscardo, con la strada vicinale delle Caselle e con il Fosso dei Frati, salvo altri.

Seguono, alle tabelle 1 e 2, alle pagine seguenti, i dati catastali e gli elementi utili alla stima del lotto.





**Tabella 1 - dati catastali degli immobili componenti il lotto n°1**

foglio	particella	superfici (na)	qualità catastale	classe	redditi	
					dominicale (€.)	agrario (€.)
Corpo 1						
8	356	0,0270	vigneto	U	2,44	1,53
8	358 AA	0,0500	semينativo	3	1,68	1,55
8	358 AB	0,0289	vigneto	---	2,61	1,64
8	355	0,6250	vigneto	U	54,49	35,51
8	194	0,6840	vigneto	U	61,82	38,86
8	195	0,4340	vigneto	U	39,22	24,66
8	217 AA	0,2040	uliveto	1	10,01	5,27
8	217 AB	0,1490	vigneto	---	13,47	8,46
8	196 AA	0,2810	uliveto	1	13,79	7,26
8	196 AB	0,0370	vigneto	---	3,34	2,10
8	197	0,3720	vigneto	U	33,62	21,13
8	198	0,6720	vigneto	U	60,74	38,18
8	199	0,4200	vigneto	U	37,96	23,86
8	200	0,2610	vigneto	U	23,59	14,83
8	218	0,2050	vigneto	U	18,53	11,65
8	219	0,0630	vigneto	U	5,69	3,58
8	202	0,3180	vigneto	U	28,74	18,07
8	203	0,2660	vigneto	U	24,04	15,11
8	204	0,1640	vigneto	U	14,82	9,32
8	205	0,1450	vigneto	U	13,11	8,24
8	182	0,4610	vigneto	U	41,67	26,19
8	181 AA	0,0470	semينativo arborato	1	4,25	2,67
8	181 AB	0,1050	vigneto	---	9,49	5,97
8	183 AA	0,0435	semينativo arborato	1	3,93	2,47
8	183 AB	0,1865	vigneto	---	16,86	10,60
8	160 AA	0,0410	semينativo arborato	1	3,71	2,33
8	160 AB	0,1000	uliveto	1	4,91	2,58
8	160 AC	0,5700	vigneto	---	51,52	32,38
8	161 AA	0,0260	semينativo arborato	1	2,35	1,48
8	161 AB	0,1450	vigneto	---	13,11	8,24
8	184	0,3320	vigneto	U	30,01	18,86
8	185	0,3080	vigneto	U	27,84	17,50
8	186	0,3300	vigneto	U	29,83	18,75
13	50	0,3620	vigneto	U	32,72	20,56
13	69	0,2580	vigneto	U	23,32	14,66
13	70	0,1330	vigneto	U	12,02	7,56
13	71	0,2760	vigneto	U	24,94	15,68
13	86 AA	0,0125	semينativo arborato	1	1,13	0,71
13	86 AB	0,2245	vigneto	---	20,29	12,75
13	72 AA	0,0500	semينativo arborato	1	4,52	2,84
13	72 AB	0,1270	vigneto	---	11,48	7,21
13	73	0,9470	vigneto	U	85,59	53,80
13	74	0,2650	semينativo arborato	1	23,95	15,05
13	75	0,2380	vigneto	U	21,51	13,52
8	377	0,0058	C/2 (12 mq)	5	24,79	
tot. Corpo 1		10,9997				
Corpo 2						
20	36 AA	0,0330	semينativo arborato	4	1,19	1,11
20	36 AB	0,3280	vigneto	---	29,64	18,63
20	51	1,2700	vigneto	U	114,78	72,15
20	55 AA	0,0355	semينativo	4	0,83	0,73
20	55 AB	0,0775	vigneto	---	7,00	4,40
20	38 AA	0,0099	semينativo	4	0,23	0,20
20	38 AB	0,1635	vigneto	---	14,78	9,29
20	39 AA	0,0417	semينativo	3	1,40	1,29
20	39 AB	0,3520	vigneto	---	31,81	20,00
20	54	0,2730	bosco ceduo	4	1,55	0,28
20	53	0,1344	bosco ceduo	4	0,76	0,14
20	60	0,3110	bosco ceduo	4	1,77	0,32
tot. Corpo 2		3,0295				
Tot. Complessivo		14,0292				



Tabella 2 - elementi utili per la valutazione dei terreni componenti il lotto n°1

foglio	p.la	sup. (na)	qualità catastale	sup. cens. (na)	anno impianto	sup. cartog. (na)	varietà censita
Corpo 1							
8	356	0,0270	vigneto		2011		
8	358 AA	0,0500	(vigneto)		2011		
8	358 AB	0,0289	vigneto		2011		
8	355	0,6250	vigneto		2011		
8	194	0,6840	vigneto		2011		
8	195	0,4340	vigneto	0,4354	1991		chardonnay bianco
8	217 AA	0,2040	uliveto				
8	217 AB	0,1490	vigneto	0,1403	1991		chardonnay bianco
8	196 AA	0,2810	uliveto				
8	196 AB	0,0370	vigneto				
8	197	0,3720	vigneto	0,1788	(1970)		montepulc. nero/sangiov.
8	198	0,6720	vigneto	0,6731	2000		grechetto bianco
8	199	0,4200	vigneto	0,4280	1990		trebbiano toscano bianco
8	200	0,2610	vigneto	0,2420	1990		trebbiano toscano bianco
8	218	0,2050	vigneto	0,2108	1990		verdello bianco
8	219	0,0630	vigneto	0,0605	1990		verdello bianco
8	202	0,3180	vigneto				
8	203	0,2660	vigneto	0,2670	1990		malvasia bianca lunga
8	204	0,1640	vigneto	0,1719	1990		grechetto bianco
8	205	0,1450	vigneto	0,1502	1990		grechetto bianco
8	182	0,4610	vigneto				
8	181 AA	0,0470	(tare/strade servizio)				
8	181 AB	0,1050	vigneto	0,1545	1989		trebbiano toscano
8	183 AA	0,0435	(strade di servizio)				
8	183 AB	0,1865	vigneto	0,2312	1989		trebbiano toscano
8	160 AA	0,0410	seminativo arborato				
8	160 AB	0,1000	uliveto				
8	160 AC	0,5700	(seminativo)	0,5662	(1960)		trebbiano toscano bianco
8	161 AA	0,0260	(seminativo)				
8	161 AB	0,1450	vigneto	0,1710	(1960)		malvasia bianca lunga
8	184	0,3320	vigneto	0,2637	(1960)		verdello/trebbiano toscano
8	185	0,3080	vigneto	0,2383	(1960)		verdello/trebbiano toscano
8	186	0,3300	vigneto	0,3265	(1960)		malvasia bianca lunga
13	50	0,3620	vigneto	0,2881	1980		malvasia bianca lunga
13	69	0,2580	vigneto	0,2567	1989		trebbiano toscano bianco
13	70	0,1330	vigneto	0,1349	1990		grechetto bianco
13	71	0,2760	vigneto	0,2754	1990		
13	86 AA	0,0125	(bosco)				
13	86 AB	0,2245	vigneto	0,1940	1990		grechetto bianco
13	72 AA	0,0500	(bosco)				
13	72 AB	0,1270	vigneto	0,1631	1990		grechetto bianco
13	73	0,9470	vigneto	0,9217	1989		trebbiano toscano bianco
13	74	0,2650	(vigneto)	0,2224	1989		grechetto bianco
13	75	0,2380	vigneto	0,1512	1989		trebbiano toscano bianco
tot. Corpo 1		10,9939		7,5169			
Corpo 2							
20	36 AA	0,0330	(strade di servizio)				
20	36 AB	0,3280	vigneto	0,3200	2000		cabernet sauvignon nero
20	51	1,2700	vigneto	1,2172	2000		cabernet sauvignon nero
20	55 AA	0,0355	seminativo				
20	55 AB	0,0775	vigneto	0,1010	2000		cabernet sauvignon nero
20	38 AA	0,0099	(strade di servizio)				
20	38 AB	0,1635	vigneto	0,1723	2000		cabernet sauvignon nero
20	39 AA	0,0417	seminativo				
20	39 AB	0,3520	vigneto	0,3955	2000		cabernet sauvignon nero
20	54	0,2730	bosco ceduo				
20	53	0,1344	bosco ceduo				
20	60	0,3110	bosco ceduo				
tot. Corpo 2		3,0295		2,2060			
Tot. Compless.		14,0234		9,7229			



Il più probabile valore di mercato del lotto 1, sulla scorta di quanto già argomentato al paragrafo 8.2 della perizia di stima del 31/10/2013, può essere adeguato come segue:

valore di mercato dell'accessorio agricolo.....	€.5.000,00 +
valore di mercato dei vigneti .....	€.472.000,00 +
valore di mercato delle altre colture in atto.....	€.23.000,00 –
costo massimo presunto per l'aggiornamento delle qualità colturali .....	€.600,00 –
<i>valore di mercato del vigneto di nuovo impianto della p.lla 357/p, associato al lotto 3:</i>	
<i>ha 0.09.40 x €45.000,00/ha ≙.....</i>	<i>€4.200,00 =</i>
Valore reale, attuale, complessivo del lotto 1 .....	€.495.200,00...
Ovvero, in c.t.: <b>€.495.000,00</b>	

(euroquattrocentonovantanovemilavirgolazerocentesimi).

### 2.1.2 Descrizione e più probabile valore di mercato del lotto 3 (cfr allegato 1.3).

Compendio in località podere "Caselle" del Comune di Castel Viscardo, composto da un immobile urbano, costituito da un fabbricato residenziale di due piani composto da due unità immobiliari, ottenute da un frazionamento non autorizzato, sanabile ai sensi della L.R. n°1/2015, distribuite una per piano, della superficie utile complessiva di 117,80 metri quadrati, oltre ad una cantina, della consistenza netta di 12,00 metri quadrati, per le quali è in corso d'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo una pratica edilizia per "ristrutturazione e variazione d'uso", e da un manufatto accessorio all'attività produttiva agricola, vincolato nella destinazione per venti anni con atto d'obbligo del 10 maggio 2013, i cui lavori di ristrutturazione ed ampliamento sono ancora formalmente in corso, interrato, della superficie utile di 72,35 metri quadrati circa, oltre alla corte di pertinenza, prevalentemente adibita a giardino, della superficie catastale, nominale, tra coperto e scoperto, di circa 3.706,00 metri quadrati.

La distribuzione delle unità immobiliari che compongono l'edificio residenziale comprende:

- . ingresso – soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, salotto, camera da letto e cantina, con accesso dall'esterno, per quanto attiene all'appartamento al piano terra, della superficie utile complessiva di 67,25 metri quadrati,
- . scala interna, disimpegno, cucina – pranzo con balcone, due camere da letto, ripostiglio e bagno, per quanto relativo all'appartamento al primo piano, della superficie utile complessiva di 62,55 metri quadrati,
- . oltre ad un portico della superficie di circa 19,95 metri quadrati, non autorizzato, costruito in violazione delle norme sulle distanze, sanabile ai sensi della L.R. n°21/2004 a condizione di ottenere l'assenso dal confinante.

Il manufatto accessorio, adibito a magazzino/cantina, la cui destinazione d'uso è stata vincolata all'uso agricolo per venti anni con atto d'obbligo del 10 maggio 2013, ha una superficie utile di 72,00 metri quadrati circa, ed è costituito da tre locali contigui, dei quali solo il primo, dal quale si accede, ha due lati fuori terra.

Sia il fabbricato residenziale che l'edificio accessorio sono censiti al Catasto Fabbricati di Castel Viscardo, e sono individuati, rispettivamente, con i seguenti elementi censuari:

- a) foglio 8, particella 336, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7,5, rendita €464,81,
- b) foglio 8, particella 336, subalterno 2, categoria C/2, classe 3, consistenza metri quadrati 79, rendita €146,88.

La corte circostante i due edifici è invece censita:

- al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 8 con il mappale 336, subalterno 3, partita speciale A (beni comuni non censibili),
- al Nuovo Catasto Terreni, stessi Comune e foglio, con la particella 357, qualità vigneto, classe unica, superficie Ha 0.27.70, reddito dominicale €25,04, reddito agrario €15,74.

La particella 336 del foglio 8 di Castel Viscardo è ulteriormente distinta al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune alla partita speciale 1 (enti urbani e promiscui), senza intestati né redditi, con la superficie, tra coperto e scoperto, di 0.09.36 ettari (mq 936,00).



Il lotto confina nell'insieme con: strada vicinale delle Fornaci, particella 356, particelle 211, 335 e 323 per più lati, 399, 220, tutte del foglio 8 di Castel Viscardo, mappale 165 del foglio 19 dello stesso Comune, salvo altri.

Il più probabile valore di mercato del lotto 3, sulla scorta di quanto già argomentato al paragrafo 8 della perizia di stima del 31/10/2013, può essere determinato come segue:

abitazione al piano terra: mq 89,40 x € 1.270,00/mq = .....	€ 113.538,00 +
abitazione al primo piano: mq 87,40 x € 1.270,00/mq = .....	€ 110.998,00 +
<i>incidenza della corte adibita a giardino/corte (p.lla 357), a corpo = .....</i>	<b>€ 14.000,00 –</b>
costo della sanatoria, per le sole spese tecniche = .....	€ 5.000,00 –
detrazione per affitto in atto, della durata residua di 11 anni:	
<u>€ (113.538,00 + 110.998,00) x 0,20 = .....</u>	<u>€ 44.907,20 =</u>
valore complessivo delle abitazioni e del giardino.....	€ 189.628,80...

ovvero, in c.t. **€ 189.000,00** (eurocentottantanovemilavirgolazerocentesimi).

Il più probabile valore medio, reale, attuale di mercato del fabbricato accessorio è dato da:

mq 106,50 x € 550,00/mq = .....	€ 58.575,00 –
<u>€ 58.575,00 x 0,20 = .....</u>	<u>€ 11.715,00 =</u>
valore complessivo del fabbricato accessorio .....	€ 46.860,00...

ovvero, in c.t. **€ 47.000,00** (euroquarantasettemilavirgolazerocentesimi).

Il più probabile valore di mercato del lotto 3 è quindi ottenuto da:

valore di mercato reale del fabbricato residenziale e del giardino/corte.....	€ 189.000,00 +
<u>valore di mercato ordinario del fabbricato accessorio .....</u>	<u>€ 47.000,00 =</u>
Valore complessivo del lotto 3 .....	<b>€ 236.000,00...</b>

(euroduecentotrentaseimilavirgolazerocentesimi).

### 3. Lotti 4 e 6.

#### 3.1 Lotto 4.

Il fabbricato componente il lotto 4 è stato edificato, in difformità dalla C.E. n°15 del 05/05/2003, tra il 5 maggio 2003 ed il 2 novembre 2004, ovvero in epoca posteriore alla data del 31 marzo 2003, fissata quale termine di ultimazione delle opere abusive per essere ammesse alla sanatoria disciplinata, sul territorio umbro, dagli articoli 19 e seguenti del titolo II della Legge Regionale 03/11/2004, n°21, non abrogati dall'entrata in vigore della L.R. 21/01/2015, n°1.

Gli abusi riscontrati rientrano nella "tipologia 1" di cui all'articolo 20 della predetta L.R. n°21/2004 (opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche), in quanto hanno dato vita ad un organismo edilizio con un'altezza superiore a quella massima consentita dalla norma di disciplina del territorio rurale, e con la destinazione di una sua parte non ammessa nella zona agricola.

Poiché, attualmente, l'immobile non si trova nella condizione di applicabilità della sanatoria mediante condono edilizio né, evidentemente, dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 154 della L.R. 1/2015, le difformità devono essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario, in quanto subentrante al debitore già titolare del titolo abilitativo, e responsabile dell'abuso.

Nel caso di specie le principali opere abusive non sono state realizzate con l'aggiunta di superfici o di volumi ulteriori indipendenti da quelli assentiti, e quindi eventualmente rimuovibili senza pregiudizio per la parte conforme (con l'eccezione della diversa destinazione del primo piano), ma aumentando, oltre il consentito, l'altezza di una parte dell'edificio. A parere dello scrivente, pertanto, l'esecuzione dei lavori sommariamente indicati per il ripristino dell'altezza entro i limiti della norma regionale, volti ad intervenire sui parametri urbanistici, non può non comportare il coinvolgimento della Pubblica Amministrazione, che dovrà pronunciarsi al riguardo, facendo venire meno la possibilità, allo stato, di poter esprimere un parere certo e definitivo in risposta alle richieste del G.E.

Peraltro, poiché come già descritto nella perizia, l'altezza dell'edificio post adeguamento, seppur ricondotta entro i limiti delle norme urbanistiche, eccedendo da quella autorizzata con la Concessione Edilizia richiamata dovrà essere successivamente assentita con un permesso di costruire in sanatoria, ottenuto con il ricorso l'istituto dell'accertamento di conformità, dal che la necessità che anche la rimessa in pristino sia avallata, o espressamente autorizzata, dal Comune di Castel Viscardo, con le modalità che questi riterrà più opportune.



L'Amministrazione comunale, in applicazione della norma vigente, ed in particolare dell'articolo 145, comma 2, della L.R. 1/2015, potrebbe anche acconsentire, o suggerire, in alternativa all'adeguamento dell'altezza così come descritta nella perizia, alla cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso, con l'irrogazione di una sanzione pecuniaria il cui importo è determinato dal Responsabile o dal Dirigente dell'Ufficio comunale competente. In tal caso, però, per quanto noto a questo Consulente, il pagamento della sanzione non ripristinerebbe la conformità edilizia ed urbanistica dell'edificio, che non potrebbe essere successivamente trasferito dall'aggiudicatario con un atto tra vivi, sia in forma pubblica che privata, per effetto di quanto in tal senso disposto dall'articolo 46 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380.

Ragione per la quale si è ritenuto di perseguire la via alternativa della rimessa in pristino, già descritta nella perizia del 31/10/2013.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in relazione al provvedimento del G.E. deve essere precisato che:

1) il fabbricato ha una destinazione agricola e, pertanto, il ricorso all'accertamento di conformità post adeguamento dell'altezza presuppone che il richiedente, e quindi l'aggiudicatario:

a) posseda il titolo di imprenditore agricolo,

b) disponga di terreni agricoli, non boschivi, e liberi da precedenti vincoli di asservimento non ancora decaduti, della estensione sufficiente a garantire il maggior volume realizzato,

2) la verifica urbanistica dell'ampliamento deve essere effettuata anche sulla totalità dei terreni e dei fabbricati posseduti dal debitore a far data dal 13 novembre 1997, così come disposto dall'articolo 90, comma 10, della L.R. 1/2015.

In difetto del requisito di cui al numero 1) l'acquirente non può richiedere l'accertamento di conformità delle difformità ricondotte entro i limiti di legge, venendo meno la commerciabilità futura dell'immobile.

E quindi può essere ragionevolmente concluso che:

- se l'aggiudicatario è in possesso del titolo di imprenditore agricolo, e dispone di terreni agricoli non boschivi per l'estensione necessaria a garantire la potenzialità edificatoria richiesta per la sanatoria mediante accertamento di conformità,

- se l'Amministrazione comunale non si oppone alla rimessa in pristino delle difformità attraverso le opere previste nella perizia, e non richiede, in alternativa, la fiscalizzazione dell'abuso,

- fatta salva la verifica urbanistica sulla totalità dei terreni e dei fabbricati del debitore a partire dal mese di novembre 1997,

il fabbricato potrà essere sanato definitivamente, con la possibilità per l'acquirente di poterlo rivendere.

Se anche una sola delle tre condizioni sopra elencate non dovesse essere soddisfatta, verrebbe meno la sanabilità, e quindi la vendibilità futura, dell'immobile.

### 3.2 Lotto 6.

I lavori per l'ampliamento del fabbricato compreso nel lotto 6, eseguiti in difformità dalla Concessione Edilizia n°25 del 28/06/2003, e dalle norme sismiche entrate in vigore sul territorio regionale in data 30 giugno 2003, sono iniziati in data 28/07/2003 (cfr comunicazione di inizio dei lavori allegata alla c.t.u. del lotto 6 del 31/10/2013), posto ulteriormente che, in epoca anteriore, e "...rispetto allo stato originario...", per quanto risultante dai documenti agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo, è certo che siano stati eseguiti soltanto una parte degli interventi di ristrutturazione della "...rata principale del fabbricato...". Non ricorre quindi, preliminarmente, il requisito temporale previsto dalla Legge 326/2003 per l'ammissione alla sanatoria edilizia disciplinata in ambito locale dalla già richiamata L.R. 21/2004.

Gli abusi riscontrati rientrano nella "tipologia 1" (opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche), in quanto hanno realizzato un ampliamento eccedente i limiti, di volume e di superficie, ammessi dalle norme locali che disciplinano l'attività edilizia nel territorio rurale.

Poiché, attualmente, l'immobile non si trova nella condizione di applicabilità della sanatoria mediante condono edilizio né, evidentemente, dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 154 della L.R. 1/2015, le difformità devono essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario, in quanto subentrante al debitore già titolare del titolo abilitativo, e responsabile dell'abuso.





I lavori di rimessa in pristino, così come individuati nella perizia già depositata, anche in questo caso incidenti sui parametri urbanistici, è opportuno che siano sottoposti all'esame preventivo dell'Ufficio comunale competente, per quanto, poiché la porzione da demolire per la riduzione del volume in eccesso è ben identificata, e costituente di fatto un corpo a se stante, la cui rimozione non arreca pregiudizio per la parte conforme, è ragionevole presumere che l'Amministrazione comunale non avrà eccezioni da muovere.

Quanto invece alle opere di adeguamento strutturale alle norme sismiche, è indispensabile che siano assentite sotto il profilo urbanistico, anche con il deposito del progetto alla Provincia di Terni ai sensi della Legge Regionale 5/2010, o delle successive modifiche apportate dalla L.R. 1/2015, più volte citata.

Per quanto relativo al provvedimento del G.E. può quindi essere affermato che:

- rimossa la porzione della costruzione eccedente i limiti di volume e di superficie in ampliamento consentiti dalle norme urbanistiche attuali, e di quelle vigenti all'epoca dell'abuso, previo "assenso" del competente Ufficio comunale,

- ottenuto il Permesso di Costruire in sanatoria delle residue difformità sanabili ai sensi dell'articolo 154 della L.R. 1/2015 (accertamento di conformità),

- ed adeguate le opere strutturali alle norme sismiche,

l'immobile riacquisterà la conformità urbanistica ed edilizia, e con essa la possibilità di essere rivenduto dall'eventuale aggiudicatario. Ed anche in questo caso, anche una sola condizione non soddisfatta renderebbe vana la vendibilità futura del fabbricato.

Orvieto, 8 ottobre 2015.

Allegati:

- 1) allegato 1.1 – Individuazione su base catastale dei beni pignorati in Comune di Castel Viscardo, Scala 1: 5.000,
- 2) allegato 1.2 – Individuazione su base catastale dei beni costituenti il lotto 1, Scala 1: 5.000,
- 3) allegato 1.3 – Individuazione su base catastale dei beni costituenti il lotto 3, Scala 1: 5.000.

**IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI**



# **TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°30/2012**

**PROMOSSA DA**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

**G.E. DOTT.<sup>SSA</sup> NATALIA GIUBILEI**

## **SECONDA RELAZIONE INTEGRATIVA DI RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI RESE A VERBALE ALL'UDIENZA DEL 27/11/2014**



## SOMMARIO.

<b>1. INTRODUZIONE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PROBLEMATICHE DEI DIVERSI LOTTI IN ORDINE ALLA VENDITA.....</b>	<b>3</b>
2.1 PREMessa.....	3
2.2 PARTE GENERALE DELLA RELAZIONE .....	3
2.3 LOTTO 1 .....	3
2.4 LOTTO 2 .....	4
2.5 LOTTO 3 .....	5
2.6 LOTTO 4 .....	7
2.7 LOTTO 5 .....	10
2.8 LOTTO 6 .....	10
2.9 LOTTO 7 .....	13
2.10 LOTTO 8 .....	13
2.11 ULTERIORI APPROFONDIMENTI CIRCA LA NON SANABILITÀ ACCERTATA PER I FABBRICATI DEI LOTTI 4 E 6.....	14
2.12 SOPRAGGIUNTA DI NUOVE NORME URBANISTICO – EDILIZIE.....	14
<b>3. REPLICA ALLE OSSERVAZIONI SULLA DETERMINAZIONE DEL GIUSTO PREZZO DEL CANONE DI AFFITTO DEI FONDI RUSTICI.....</b>	<b>15</b>



## 1. Introduzione.

Con relazione del 29 ottobre 2014, lo scrivente ha dato risposta alle osservazioni ed alle istanze contenute nella relazione a firma del Custode, a loro volta scaturite dalle censure che le diverse parti coinvolte nella procedura hanno mosso all'elaborato peritale di stima del compendio pignorato.

Tale relazione aveva ad oggetto, tra l'altro, la valutazione del giusto prezzo del canone di affitto dei compendi rurali, e le soluzioni per rendere vendibili i fabbricati ricompresi nei lotti 4 e 6.

All'udienza del 27 novembre 2014 il creditore precedente, ed un creditore intervenuto, hanno verbalizzato altre proprie osservazioni e considerazioni su aspetti attinenti a quanto già in precedenza osservato, o relative alla vendibilità di alcuni lotti.

A seguito di ciò il Giudice ha disposto che il *"...CTU e il Custode provvedano a depositare relazione integrativa che tenga conto delle problematiche per ciascun lotto, che individui se vi sono adempimenti necessari per la vendita o se possano restare a carico dell'aggiudicatario, rispondendo anche ai rilievi del creditore in relazione alla determinazione del giusto prezzo di affitto..."*.

## 2. Problematiche dei diversi lotti in ordine alla vendita.

### 2.1 Premessa.

Le diverse problematiche ostative al trasferimento dei beni, o che comportano l'insorgenza di adempimenti preliminari alla vendita, e quindi a carico della procedura, o che possono essere demandati all'aggiudicatario, sono stati già dettagliatamente elencati nelle relazioni relative ai diversi lotti formati, così come i costi ad esse correlati e conseguenti.

A conferma di quanto sostenuto si riporta di seguito, per stralcio, quanto già esposto nelle relazioni depositate in prima istanza nel 2013, non rilevando al riguardo, ed in generale, la necessità di ulteriori spiegazioni di dettaglio.

### 2.2 Parte generale della relazione.

(cfr pagine 5 e 6).

*"All'interno della proprietà in esame, ed in epoca non meglio precisabile, il tracciato della strada vicinale delle Caselle è stato in parte variato, e per la restante interrotto, ma non risulta che per questo l'Amministrazione Comunale abbia rilasciato l'autorizzazione prescritta. La Carta Tecnica Regionale, riprodotta per stralcio alla pagina seguente, e rilevata con aerofotogrammetria del 1987, riporta però lo stato attuale dei luoghi, a conferma che la modifica è avvenuta in epoca anteriore, ovvero prima che la proprietà pervenisse agli attuali debitori.*

(...)

*È raggiungibile dalla strada vicinale delle Fornaci, che a sua volta ha origine dalla Strada Provinciale n°45, e della quale, per un tratto di circa 120,00 metri, ne è stato modificato il percorso, deviandolo all'interno dei terreni pignorati. Anche in questo caso, come nel precedente, non risulta che l'Autorità competente abbia concesso la sdemanializzazione dell'area dismessa, né è possibile accertare quando questo sia avvenuto, pur essendo documentato dalla cartografia tecnica regionale, riprodotta per stralcio alla pagina che segue, che la variante alla strada è antecedente al 1987."*

### 2.3 Lotto 1.

(cfr pagine 13, 14, 16, 17 e pagine 3, 4, 8, 9, 10, 11 e 13 della relazione del lotto 3).

*"Le qualità colturali riportate nei dati censuari non corrispondono integralmente alle colture effettivamente in atto sui terreni, tanto che quella reali, riscontrate con i sopralluoghi, sono riportate con colore rosso, tra parentesi, alla tabella 2, e per quanto una parte sia stata già variata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio sulla base dei dati rilevati dall'AGEA nell'anno 2006.*



La circostanza, in ogni caso, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né alla eventuale vendita, poiché la variazione colturale, e l'aggiornamento dei vigneti censiti, può essere effettuata in qualsiasi momento, ad un costo contenuto, che verrà detratto, comunque, dal valore ordinario del lotto.

Soltanto per uno dei terreni del corpo 1, provvisoriamente individuata con il numero 357/parte, sarà necessario procedere al frazionamento, se non prima della pubblicazione del bando di vendita, almeno prima della emissione del decreto di trasferimento, così che possa essere correttamente registrato, trascritto e volturato.

(...)

Il costo delle attività tecniche necessarie per il frazionamento della particella 357, considerate le difficoltà dovute alla topografia dei luoghi, ed alla posizione dei punti fiduciali d'inquadramento, può essere determinato, sommariamente, in una somma non inferiore a circa €.2.600,00, ivi compresi i diritti di approvazione, gli oneri fiscali e previdenziali, da suddividere con il lotto n°3, che non verrà decurtata dal valore ordinario perché da sostenere prima della vendita.

Quanto alla variazione per l'aggiornamento delle qualità colturali effettive, se l'operazione non richiede l'esecuzione di rilievi topografici, può esserle imputato un costo, comprensivo degli oneri accessori, di circa €.300,00. Nella ipotesi in cui fosse necessario inquadrare le aree da variare con rilievi topografici, abbinandoli al frazionamento summenzionato possono comportare una spesa, lorda, aggiuntiva di circa €.600,00."

#### 2.4 Lotto 2.

(cfr pagine 3, 4, 6, 7, 8).

"I terreni...(…)...Sono coltivati a vigneto, con la denominazione d'origine "Orvieto Classico", per una superficie complessiva di 0.55.50 ettari suddivisa in tre appezzamenti, sono ricoperti dal bosco per una estensione, catastale, di 1.17.70 ettari, e per la restante sono occupati dal nuovo tracciato, in variante, di un tratto della strada vicinale delle Fornaci, della estensione di 520,00 metri quadrati circa, e da tare, per una consistenza residua di circa 1.330,00 metri quadrati.

L'area del tratto di strada originale abbandonato non è unita alla superficie catastale della particella 179, ed è invasa da piante ed altra vegetazione spontanea che la separano dalla limitrofa particella 180, estranea alla procedura.

(...)

Le qualità colturali riportate nei dati censuari non corrispondono integralmente alle colture effettivamente in atto sui terreni, tanto che quella reali, riscontrate con i sopralluoghi, sono riportate con colore rosso, tra parentesi, alla tabella 2, e per quanto una parte sia stata già variata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio sulla base dei dati rilevati dall'AGEA nell'anno 2006.

La circostanza, in ogni caso, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né alla eventuale vendita, poiché la variazione colturale, e l'aggiornamento dei vigneti censiti, può essere effettuata in qualsiasi momento, ad un costo contenuto, che verrà detratto, comunque, dal valore ordinario del lotto.

Per mantenere in essere il tracciato attuale della strada vicinale sarà necessario procedere al frazionamento per l'individuazione della superficie occupata dalla nuova sede, da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, senza ottenere in permuta nessun altro compendio, perché lo stralcio del vecchio tracciato comporterebbe il coinvolgimento di altra proprietà limitrofa.

L'operazione dovrebbe essere eseguita, se non prima della pubblicazione del bando di vendita, almeno prima della emissione del decreto di trasferimento, così che questo possa essere correttamente registrato, trascritto e volturato.





Il costo delle attività tecniche necessarie per la richiesta della variazione del tracciato della strada vicinale delle Fornaci, e per la redazione del tipo di frazionamento relativo, considerate le difficoltà dovute alla topografia dei luoghi, ed alla posizione dei punti fiduciali d'inquadramento, può essere determinato, sommariamente, in una somma non inferiore a circa €.2.600,00, ivi compresi i diritti di approvazione, gli oneri fiscali e previdenziali, ma non decurtato dal valore ordinario perché da predisporre prima della vendita.

Quanto alla variazione per l'aggiornamento delle qualità culturali effettive, se l'operazione non richiede l'esecuzione di rilievi topografici, può esserle imputato un costo, comprensivo degli oneri accessori, di circa €.300,00. Nella ipotesi in cui fosse necessario inquadrare le aree da variare con rilievi topografici, abbinandoli al frazionamento per la strada vicinale possono comportare una spesa, lorda, aggiuntiva di pari importo."

### 2.5 Lotto 3.

(cfr pagine 3, 4, 8, 9, 10, 11 e 13).

Il lotto è composto da due fabbricati distinti, dei quali uno a destinazione residenziale, e l'altro ad uso accessorio, questi con destinazione d'uso agricola vincolata, dalla corte comune di pertinenza, individuata al foglio di mappa numero 8 con la particella 336, e da un'area, anch'essa attinente ai due edifici, ma ad uso giardino, stralciata dalla maggiore consistenza della particella 357, componente, per la residua parte, il lotto n°1.

(...)

Il fabbricato accessorio è ubicato in prossimità della suddetta strada vicinale, dalla quale vi si può accedere direttamente, mentre l'abitazione è collocata al margine opposto della particella, questa di forma pressoché trapezoidale e, per accedervi, si può percorrere la rampa a lato dell'accessorio, e che insiste sulla corte medesima, oppure, attualmente, si può transitare su una strada privata che attraversa sia parte del mappale 357, che una frazione delle particelle 211 e 335, estranee alla procedura. Questa stessa strada è attualmente utilizzata anche per accedere alle proprietà distinte alle particelle 335 e 323, altrimenti intercluse.

Il fabbricato residenziale...(...)... Al contrario di quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti dal 21 gennaio 2003 (cfr allegato n°2), è composto da due unità immobiliari distinte, che derivano dal frazionamento, non autorizzato, dell'abitazione preesistente, distribuite una per piano, con accesso l'una direttamente dalla corte antistante, attraverso un piccolo ballatoio esterno, e l'altra per mezzo di una scala interna, ad una sola rampa, che termina con quattro gradini esterni.

(...)

La corte comune circostante i due edifici <residenziale ed accessorio> ha una superficie catastale, nominale, complessiva, tra coperto e scoperto, di 936,00 per la particella 336, ed un'estensione cartografica, misurata secondo le modalità descritte al paragrafo 2.1 della parte generale della consulenza, di 1.830,00 metri quadrati circa per la particella 357/parte, comprensivi sia della parte adibita a giardino, sia di quella occupata dalla strada e gravata, di fatto, dalla servitù di passaggio a favore delle particelle 323 e 335.

(...)

Il lotto confina nell'insieme con: strada vicinale delle Fornaci, particella 356, residua parte, da stralciare, della particella 357/p, componente il lotto n°1, particelle 211, 335 e 323 per più lati, 399, 220, tutte del foglio 8 di Castel Viscardo, mappale 165 del foglio 19 dello stesso Comune, salvo altri.

(...)

Gli immobili componenti il lotto sono censiti al Catasto Fabbricati, pur con se con alcune difformità.



Il fabbricato residenziale è accatastato come unica unità immobiliare, mentre nella realtà è costituito da due alloggi distinti, peraltro entrambi con distribuzione interna diversa da quella rappresentata nella planimetria in atti.

La circostanza, in ogni caso, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né all'eventuale vendita, in quanto il lotto comprende l'intero edificio, così che la denuncia può essere effettuata in qualsiasi momento, il cui costo sarà comunque detratto dal valore ordinario del lotto.

Anche l'edificio accessorio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Viscardo, per quanto sia la planimetria, che i conseguenti elementi censuari, non rispondano allo stato di fatto, e non soltanto in conseguenza dei lavori di ampliamento ancora in corso.

La pianta in atti rappresenta uno stato dei luoghi difforme da quello esistente alla data del 22 agosto 2007 (epoca del censimento), che dovrà essere aggiornato riportandovi anche il locale di nuova costruzione. Condizione che, ugualmente, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né all'eventuale vendita, così che la denuncia di variazione può essere effettuata in qualsiasi momento, ad un costo contenuto, che verrà comunque detratto dal valore ordinario del lotto.

Soltanto per una parte della corte, provvisoriamente individuata con il numero 357/parte, sarà necessario procedere al frazionamento, se non prima della pubblicazione del bando di vendita, almeno prima della emissione del decreto di trasferimento, così che possa essere correttamente registrato, trascritto e volturato.

(...)

Il fabbricato residenziale è stato edificato in epoca non nota, ma quasi certamente anteriore al 1 settembre 1967, e successivamente sembrerebbe essere stato interessato, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, almeno per quanto emerso indirettamente dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Viscardo, soltanto dai lavori di manutenzione straordinaria alla copertura, autorizzati con Concessione Edilizia n°102, del 15/12/1993.

(...)

Soltanto dopo aver appreso, durante il sopralluogo dell'11 luglio, direttamente dal Dottor Cimicchi, che per l'abitazione era stata inoltrata un'istanza per ottenere il Permesso di Costruire per la ristrutturazione, e dopo aver quindi formulato una nuova istanza all'Ufficio Tecnico (cfr allegato n°4), questi ha messo a disposizione la pratica edilizia. Tra gli elaborati in essa contenuti, la relazione tecnica cita, per l'appunto, la Concessione Edilizia summenzionata come l'unico titolo abilitativo rilasciato per l'esecuzione di interventi edilizi sull'immobile.

La pratica in corso, inoltrata il 21 marzo 2013, per la "Ristrutturazione e variazione d'uso", è sospesa in attesa che l'istante produca la documentazione richiesta con la lettera dell'Ufficio Tecnico del 27 giugno (cfr allegato n°6).

Lo stato attuale rappresentato nella tavola n°4, ad essa allegata, risulta comunque difforme dallo stato dei luoghi riscontrato con il sopralluogo, descritto al paragrafo 1 e restituito schematicamente nell'allegato n°4, al quale si rimanda.

Nella fattispecie, il fabbricato è composto non da una ma da due unità immobiliari, sul prospetto nord – ovest è stato realizzato un portico, esistente almeno dalla data del 21 gennaio 2003, ossia dall'epoca della dichiarazione dell'abitazione al Catasto Fabbricati, e la scala di accesso al primo piano non è in comunicazione con il soggiorno al piano terra, come dimostra anche la foto riprodotta in alto a sinistra a pagina 5.

In definitiva, l'immobile risulta essere stato interessato da interventi edilizi non autorizzati, presumibilmente eseguiti tra il mese di dicembre del 1993 ed il mese di gennaio 2003, sanabili ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale 03/11/2004, n°21 (accertamento di conformità), pur se a condizioni.



Il frazionamento e la diversa distribuzione interna del primo piano, poiché non comportano l'aumento delle superfici coperte, o dei volumi, né il cambiamento di destinazione, sono compatibili sia con la normativa previgente, costituita dalla Legge Regionale n°31/1997, sia con la Legge Regionale n°11/2005, attualmente in vigore.

La costruzione del portico è ammessa dalla L.R. n°31/1997, dallo strumento urbanistico e dal regolamento edilizio in vigore all'epoca dell'abuso, che permetteva di computare in volume soltanto la superficie che eccedesse il 20% di quella coperta del piano, ed è consentita dall'articolo 35 della L.R. n°11/2005, perché la sua consistenza è inferiore a 100,00 metri quadrati, e quella complessiva dell'edificio, comprensiva dell'ampliamento, non è superiore a 450,00 metri quadrati, fatto salvo, in ogni caso, il consenso, vincolante, del confinante alla edificazione ad una distanza inferiore a quella minima prescritta dal Programma di Fabbricazione, ovvero dal Piano Regolatore Generale Intercomunale – parte Strutturale.

Inoltre, a norma dell'articolo 17, comma 3, lettera e), punto 3), del R.R. n°9/2008, può essere omessa dal computo dell'ampliamento la superficie ricompresa entro il 10% di quella coperta del piano terra, pari, nel caso specie, a circa 9,50 metri quadrati.

Il costo della sanatoria, limitato alle sole spese tecniche ed all'atto di assenso, non potendo determinare preventivamente gli oneri che verrebbero richiesti dal Comune di Castel Viscardo, e che comprende anche la variazione catastale e le prestazioni professionali per le verifiche sismiche delle strutture, può essere indicato nella somma approssimativa di circa €.5.000,00, comprensivi di oneri fiscali e previdenziali.

Qualora invece il confinante non prestasse il proprio assenso, il portico dovrebbe essere demolito, ad un costo sommario, presunto, di circa €.1.500,00.

(...)

Le particelle 336 e 357 del foglio 8 sono soggette al vincolo idrogeologico: la sola particella 357/p, costituente una quota della corte di pertinenza dei due immobili urbani componenti il lotto, in caso di trasferimento a terzi sarà gravata di servitù di passaggio a favore delle particelle 323 e 335 del foglio 8 del Comune di Castel Viscardo, altrimenti intercluse. Vincolo al momento assente in quanto, sia il lotto in stima, che gli eventuali, futuri, fondi dominanti, sono intestati ad una medesima ditta, ovvero sono di proprietà di alcuni dei soggetti debitori.

(...)

Il più probabile, massimo, valore reale, attuale, di mercato delle abitazioni, tenuto conto della superficie convenzionale vendibile riportata, per ognuna, alle tabelle 2 e 3, calcolata in applicazione della norma ex UNI 10750:2005, è dato da:  
abitazione al piano terra: mq 89,40 x € 1.270,00/mq = ..... € 113.538,00 +  
abitazione al primo piano: mq 87,40 x € 1.270,00/mq = ..... € 110.998,00 +  
incidenza della corte adibita a giardino (p.lla 357/p), a corpo = ..... € 10.000,00 –  
**costo della sanatoria, per le sole spese tecniche = ..... € 5.000,00 –**  
detrazione per affitto in atto, della durata residua di 11 anni:  
€.(113.538,00 + 110.998,00) x 0,20 = ..... € 44.907,20 =  
valore complessivo delle abitazioni e del giardino ..... € 184.628,80...  
ovvero, in c.t. **€ 185.000,00** (eurocentottantacinquemilavirgolazerocentesimi)."

## 2.6 Lotto 4.

(cfr pagine 4, 8, 9, 10, 11 e 12).

"Il fabbricato, costruito tra il 2003 ed il 2004, ha pianta rettangolare, ed è formato da due corpi a pianta pressoché quadrata, tra loro uniti da un giunto strutturale, e con diversa altezza e differente numero dei piani.

(...)



*Il secondo corpo di fabbrica ha la stessa larghezza, di 12,71 metri, una lunghezza di 12,00 metri circa, un'altezza in gronda di 7,67 metri...(...).*

*(...)*

*Gli immobili urbani componenti il lotto sono censiti al Catasto Fabbricati, pur con se con alcune difformità.*

*Nella planimetria della rimessa al piano terra sono riportate altezze interne inferiori a quelle effettive di un'entità variabile da un minimo di 25 centimetri circa, ad 1,00 metro, ed inoltre i due locali ai margini del lato sinistro della pianta sono tra loro invertiti, e con una distribuzione interna diversa (cfr allegato n°2).*

*Nella pianta del magazzino del primo piano, invece, non è riportato il servizio igienico, e l'altezza utile al colmo è in difetto di circa 10 centimetri (cfr allegato n°3).*

*La circostanza, in ogni caso, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né alla eventuale vendita, per nessuno dei due immobili, peraltro componenti un unico il lotto, così che la denuncia di variazione può essere effettuata in qualsiasi momento, ad un costo contenuto, che verrà comunque detratto dal valore ordinario stimato.*

*(...)*

*La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con Concessione Edilizia n°15 del 05/05/2003, e con Permesso di Costruire in variante, n°26/04 del 28/04/2004. Le strutture sono state collaudate con certificato depositato con il protocollo n°1076 del 02/11/2004 presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni, ed in data 14 febbraio 2005 il fabbricato è stato dichiarato agibile con Permesso di Agibilità rilasciato dal Comune di Castel Viscardo con il protocollo n°1036-10-9.*

*(...)*

*Ulteriormente, l'altezza del corpo più alto è anche maggiore di quella massima ammessa dalle Norme Tecniche di Attuazione della zona agricola, sia attuali e che previgenti, stabilita in 7,50 metri. Si confronti al riguardo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica della particella 338, allegato al fascicolo della procedura.*

*Il maggior volume urbanistico conseguente, computato sulla base dello schema di calcolo riportato all'elaborato "Calcoli e verifiche urbanistiche" all'allegato n°4, deriva:*

*a) dall'innalzamento della quota del piano di calpestio del piano terra, portata al livello del piano di campagna, fermo restando l'invarianza dell'altezza utile interna al di sotto dell'intradosso del solaio del primo piano (4,75 metri), a cui corrispondente una maggiore altezza, di analoga entità (20 cm), per il piano terra del corpo di fabbrica più alto,*

*b) dalla maggiore dimensione, di circa 7 centimetri, dell'altezza in gronda del primo piano del corpo di fabbrica più alto (10 cm rilevati all'interno: 4,46 m contro 4,36 m),*

*c) dalla maggiore altezza, di 49 cm, del corpo di fabbrica più basso.*

*L'incremento di volume, nel dettaglio, è dato da:*

*a) m (12,71 x 12,28 x 0,20) ≅ ..... mc 31,20 +*

*b) m [12,71 x (12,28 - 3,75) x 0,07] ≅ ..... mc 7,60 +*

*c) m (12,71 x 12,28 x 0,49) ≅ ..... mc 76,45 =*

*incremento complessivo.....mc 115,25...*

*La maggiore altezza del corpo di fabbrica più alto, così come le opere murarie eseguite al primo piano per una diversa utilizzazione del magazzino autorizzato, non sono sanabili perché non sono conformi né allo strumento urbanistico in vigore all'epoca dell'abuso, né a quello attuale, con la conseguenza che l'immobile, allo stato attuale, non è vendibile.*

*La conformità e, conseguentemente, la vendibilità, può essere ripristinata soltanto aumentando di 20 centimetri la quota del piano di campagna circostante, e*

*Esecuzione Immobiliare n°30/2012 - Risposta alle osservazioni rese a verbale all'udienza del 27/11/2014*



rimuovendo l'angolo cottura al primo piano, purché le opere siano eseguite ed ultimate prima della vendita. Il primo intervento, peraltro, ridurrebbe anche l'eccedenza di volume a:

b)  $m [12,71 \times (12,28 - 3,75) \times 0,07] = \dots\dots\dots mc 7,60 +$

c)  $m (12,71 \times 12,28 \times 0,29) = \dots\dots\dots mc 45,25 =$

incremento ridotto  $\dots\dots\dots mc 52,85\dots$

Inoltre, qualora si proceda alla esecuzione delle opere di ripristino dell'altezza, prima del trasferimento dovrà essere asservita alla costruzione un'ulteriore superficie di terreno, computata in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale disposto dall'articolo 34, comma 2, della L.R.n°11/2005, sulla base della superficie coperta complessiva realizzata nell'azienda, per la costruzione ex novo o in ampliamento di altri fabbricati accessori, e del terreno già asservito loro.

In alternativa, poiché la parte difforme della costruzione non può essere demolita senza pregiudizio per quella legittima, si potrebbe ricorrere alla cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso, corrispondendo all'Amministrazione Comunale una sanzione pari al doppio del costo di costruzione della porzione abusiva. Ciò non consentirebbe, però, di sanare l'irregolarità, ma soltanto di evitare la demolizione, con la conseguenza che il fabbricato non sarebbe comunque vendibile.

La maggiore altezza del corpo di fabbrica più basso, invece, compatibile con le Norme Tecniche di Attuazione, attuali e previgenti, così come la realizzazione del servizio igienico al primo piano, peraltro oggi derubricata dalla Legge Regionale n°1/2004 in attività di edilizia libera e, come tale, sottratta alla disciplina dei titoli abilitativi, possono essere sanate in applicazione dell'articolo 17 della L.R. n°21/2004, purché il maggior volume, e la maggiore superficie coperta (ottenuta dal rapporto tra l'aumento di cubatura e l'altezza di calcolo di 3,50 metri), siano asserviti ad un'ulteriore superficie di terreno agricolo, computata, rispettivamente, sulla base della L.R. n°31/1997, e della L.R. n°11/2005. Si consiglia, pertanto, di predisporre ed ottenere l'accertamento di conformità prima della vendita, così da vincolare, con un unico atto, il terreno necessario per la maggiore altezza di entrambi i corpi di fabbrica."

Al valore medio ordinario di mercato del fabbricato "...dovranno essere detratti:

1) il costo delle spese tecniche necessarie per l'accertamento di conformità delle opere sanabili ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n°21/2004,

2) una riduzione non inferiore al 20% per effetto del contratto di affitto stipulato prima della trascrizione del pignoramento, la cui scadenza è fissata al 2024,

3) il costo per la regolarizzazione catastale delle due unità immobiliari,

4) il costo dell'atto di vincolo del terreno,

quantificabili in:

1) costo comprensivo degli oneri fiscali e previdenziali..... € 1.200,00 +

2) € 314.000,00 x 0,20 = ..... € 62.800,00 +

3) costo comprensivo degli oneri fiscali e previdenziali..... € 1.000,00 +

4) costo comprensivo degli oneri fiscali e previdenziali..... € 1.500,00 =

Importo complessivo delle detrazioni..... € 66.500,00...

(eurosessantaseimilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Non verranno invece decurtati, perché da sostenere necessariamente prima della vendita, sia il costo dei lavori per la rimozione delle opere murarie che hanno variato la destinazione d'uso del primo piano, nonché di quelli per l'innalzamento della quota del piano di campagna, ipotizzando di riportarvi misto stabilizzato e graniglia sciolta, e realizzando le necessarie opere complementari per l'uso delle porte scorrevoli alla quota attuale, che gli onorari per la loro direzione





tecnica, computati, rispettivamente, negli importi sommari, presunti, di €. 15.000,00 e di €. 1.500,00, quest'ultimo comprensivo anche delle spese accessorie."

#### 2.7 Lotto 5.

(cfr pagina 9, aspetti che, in ogni caso, non impediscono in nessun modo la vendita).

*"Le qualità colturali riportate nei dati censuari non corrispondono integralmente alle colture effettivamente in atto sui terreni, tanto che quella reali, riscontrate con i sopralluoghi, sono riportate con colore rosso, tra parentesi, alla tabella 2, e per quanto una parte sia stata già variata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio sulla base dei dati rilevati dall'AGEA nell'anno 2006.*

*La circostanza, in ogni caso, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né alla eventuale vendita, poiché la variazione colturale, e l'aggiornamento dei vigneti censiti, può essere effettuata in qualsiasi momento, ad un costo pressoché trascurabile...(...)..."*

#### 2.8 Lotto 6.

(cfr pagine 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21 e 25).

*"Nelle tabelle che seguono alle pagine 11 e 12 sono riportati:*

- a) nella tabella 1 i dati catastali degli immobili componenti il lotto,*
- b) gli elementi utili ai fini della valutazione dei terreni componenti il lotto, con la precisazione che la superficie censita è quella risultante agli atti del Consorzio di Tutela dei Vini di Orvieto doc, mentre quella cartografica è quella misurata, con le modalità esposte al paragrafo 2.1 della parte generale della consulenza, per quegli impianti che, se censiti, non lo sono con le particelle effettivamente occupate, per quanto deducibile anche con l'ausilio delle foto aeree, oppure, qualora non ancora censiti, sono stati di fatto riscontrati in sito con i sopralluoghi. Per superficie dei vigneti deve quindi intendersi quella cartografica, riportata, in rosso, nella colonna relativa della tabella 2.*

*Questa, in ogni caso, non comprende quella che, seppur occupata dalla coltura, costituisce l'area di sedime catastale della strada vicinale delle Caselle, per il riconoscimento della quale dovrà essere eseguito il frazionamento, previa acquisizione dell'autorizzazione alla soppressione, o alla variazione, del tracciato da parte dell'Amministrazione Comunale di Castel Viscardo.*

*Operazione che lo scrivente ritiene necessaria al fine di poter trattare i vigneti interessati per la loro attuale ed effettiva conformazione e superficie. Diversamente, si dovrebbe procedere al ripristino della viabilità dismessa, con la rimozione degli impianti, almeno per le aree intercettate."*

*(...)*

*Le qualità colturali riportate nei dati censuari non corrispondono integralmente alle colture effettivamente in atto sui terreni, tanto che quella reali, riscontrate con i sopralluoghi, sono riportate con colore rosso, tra parentesi, alla tabella 2, e per quanto una parte sia stata già variata, d'ufficio dall'Agenzia del Territorio sulla base dei dati rilevati dall'AGEA nell'anno 2006, o su iniziativa della proprietà.*

*La circostanza, in ogni caso, non costituisce ostacolo, né al regolare svolgimento della procedura, né alla eventuale vendita, poiché la variazione colturale, e l'aggiornamento dei vigneti censiti, può essere effettuata in qualsiasi momento, ad un costo pressoché trascurabile, che verrà detratto, comunque, dal valore ordinario del lotto.*

*(...)*

*Il fabbricato residenziale compreso nel lotto è stato edificato in epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge 17/08/1942, n°1150, ed è tutt'ora interessato da lavori di ampliamento e ristrutturazione, autorizzati, ai sensi della Legge Regionale n°53/1974, poi modificata dalla Legge Regionale n°31/1997, con la*



Concessione Edilizia n° 51 del 16/11/1996, rinnovata una prima volta con la C.E. n°27 del 15/09/2001, ed una seconda con la C.E. n°25 del 28/06/2003, quest'ultima spirata, per decorrenza della validità, in data 28/06/2006.

(...)

Con il sopralluogo sono emerse due tipologie di difformità, che determinano la non conformità della costruzione alle norme vigenti all'epoca della sua costruzione:

- 1) difformità edilizie ed urbanistiche, per eccedenza dell'ampliamento massimo consentito e frazionamento della originaria unità immobiliare assentita in due distinte abitazioni,
- 2) difformità dalle norme sismiche, non attinenti ad aspetti procedurali.

(...)

#### 5.1 Difformità edilizie ed urbanistiche.

...(...)...L'intervento pertanto non è conforme alla norma in vigore, facendo decadere anche l'ipotesi di poter ricorrere alla cosiddetta sanatoria giurisprudenziale, e fa sì che il fabbricato, e l'intero lotto, siano invendibili.

L'unica soluzione possibile, che permetterebbe di ridurre l'entità dell'ampliamento, sia in volume, che in superficie utile coperta, così che l'intervento sia conforme alle norme urbanistiche vigenti, all'epoca dell'abuso ed attuali, e tale da rendere alienabile l'intero lotto, è quella di demolire il portico sul lato nord – ovest, della superficie di circa 30,90 metri quadrati.

Con riferimento alla "Verifica dei portici da computare a volume", riprodotta all'allegato 2, la superficie dei portici da computare a volume scenderebbe da 54,00 metri quadrati a circa 23,00 metri quadrati, per un volume corrispondente di circa 69,00 metri cubi, contro i 162,00 metri cubi previsti in progetto, con una riduzione di circa 93,00 metri cubi. Il volume dell'ampliamento si ridurrebbe pertanto a:  $mc (322,27 - 93,00) \cong 229,00 mc < 300,00 mc$  ammessi dalla L.R. n°31/1997.

Conseguentemente, la superficie utile coperta del piano terra si ridurrebbe a circa:  $mq (266,30 - 30,90) \cong 235,40 mq$ .

Quella non computabile ammonterebbe a:  $mq 235,40 \times 10\% \cong 23,50 mq$ .

La superficie utile coperta complessiva attuale sarebbe pertanto pari a:  $mq (235,40 - 23,50 + 116,40) \cong 328,30 mq$ , per un ampliamento di:  $mq (328,30 - 236,30) \cong 92,00 mq < 100,00 mq$  ammessi dalla L.R. n°11/2005.

L'ipotesi, che andrebbe comunque meglio definita, attraverso un rilievo puntuale ed un calcolo rigoroso dei parametri urbanistici, permetterebbe di ricorrere alla sanatoria prevista dall'articolo 17 della L.R. n°21/2004, con la quale verrebbero regolarizzati anche il frazionamento in due abitazioni della unità immobiliare originaria, e la diversa distribuzione interna, che non interessa le strutture portanti, derubricata dalla legislazione vigente in attività di edilizia libera.

Il costo delle opere di demolizione, computate sommariamente sulla base del prezzario regionale, edizione 2012, tutt'ora in vigore, ammonta a circa €.3.000,00, comprensivi di i.v.a. nell'aliquota vigente.

(...)

#### 5.2 Difformità dalle norme tecniche antisismiche.

Premesso che il territorio del Comune di Castel Viscardo era già ricompreso tra le aree dichiarate sismiche in epoca antecedente all'O.P.C.M. n°3274/2003, ed in particolare ricadeva in zona sismica con grado di sismicità S=9, i lavori di ristrutturazione ed ampliamento, poiché il deposito del progetto ai fini sismici è avvenuto l'11/07/1996, sono iniziati sotto la disciplina del D.M. 16/01/1996, pubblicato sulla G.U. n°29 del 05/02/1996.

Questi, alla lettera f) del paragrafo C.5.1 dispone che: "in corrispondenza degli incroci d'angolo dei muri maestri perimetrali sono prescritte, su entrambi i lati,



zone di muratura di lunghezza pari ad almeno m 1; tali lunghezze si intendono comprensive dello spessore del muro ortogonale;”.

Lo stesso paragrafo, ma alla lettera b), prescrive inoltre: “le strutture costituenti i vari orizzontamenti, comprese le coperture di ogni tipo, non devono essere spingenti. Eventuali spinte orizzontali,...(..)...e valutate tenendo conto dell'azione sismica, devono essere eliminate con tiranti o cerchiature oppure riportate alle fondazioni mediante idonee disposizioni strutturali;”.

Con il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità di quanto costruito rispetto al progetto architettonico approvato, e che costituiscono, contemporaneamente, anche difformità dalle norme sismiche, ed in particolare dalle prescrizioni cogenti sopra riportate.

Le aperture esterne evidenziate all'allegato n°3 con i numeri da 1 a 6, di nuova realizzazione, o di modifica di quelle preesistenti, non rispettano la regola tecnica prevista nel decreto ministeriale con la lettera f), poiché:

- la lunghezza del setto d'angolo per la finestra 1 è di poco inferiore ad 1,00 metro,
- la finestra 2 dista dall'incrocio con il muro portante trasversale circa 85 cm,
- la finestra 3, al netto della riquadratura, dista 70 cm circa dall'incrocio,
  - le aperture 4 e 5, pur distando dall'incrocio di una distanza conforme al minimo, hanno un setto d'angolo non ammorsato con la parete trasversale...(..)...
- la finestra 6 dista dall'incrocio soli 80 cm, compresa la riquadratura in mattoni,
- i portici, di entrambi i piani, sono stati realizzati, in violazione della regola tecnica elencata nel decreto con la lettera b), con copertura spingente, e quelli del piano terra sono privi dei pilastri interni, costituenti la struttura propria isolata da quella dell'edificio principale, prevista nel progetto architettonico (cfr foto le foto a pagina 9 e 10).

Le difformità, che a norma dell'articolo 32, comma 1, lettera e), della L.R. n°1/2004, costituiscono variazioni essenziali, perché non attinenti ad aspetti procedurali, possono essere rimosse, stante anche lo stadio dei lavori, spostando le aperture difformi, così da creare un setto d'angolo della lunghezza minima prescritta, ovvero predisponendo, intorno ad ognuna di esse, una cerchiatura, introducendo delle catene, ovvero dei dispositivi di analoga funzione, in grado di assorbire le azioni spingenti delle coperture dei portici, e realizzando, con opportuni sistemi non distruttivi, l'ammorsatura delle pareti perimetrali dell'appendice preesistente con quelle del corpo principale.

Il costo complessivo dei lavori di ripristino può essere sommariamente indicato in circa €.20.000,00, comprensivo delle spese tecniche per la progettazione strutturale e degli oneri fiscali e previdenziali.

Nessun'altra considerazione può essere espressa con riguardo agli aspetti strutturali, poiché il progetto depositato è conservato presso gli archivi di Terni degli uffici della Provincia e, per disposizioni organizzative interne, gli stessi non sono attualmente in grado di rilasciarne una copia.

(...)

Non vengono invece decurtate <dal valore medio ordinario di mercato> né le spese per la demolizione del portico sul prospetto nord – ovest, quantificate approssimativamente al paragrafo 5.1 in circa €.3000,00 al lordo degli oneri fiscali, né quelle per l'adeguamento alle norme antisismiche degli interventi eseguiti sulle strutture in violazione delle norme tecniche, determinato approssimativamente al paragrafo 5.2 in non meno di €.20.000,00, comprensivo di i.v.a. nell'aliquota ordinaria, perché, affinché l'immobile sia vendibile, devono essere sostenuti prima del suo trasferimento.

(...)

Il costo delle attività tecniche necessarie per la richiesta della variazione o della dismissione del tracciato della strada vicinale delle Fornaci, e per la redazione del tipo di frazionamento relativo, considerate le difficoltà dovute alla topografia dei



luoghi, ed alla posizione dei punti fiduciali d'inquadramento, può essere determinato, sommariamente, in una somma non inferiore a circa €.3.500,00, ivi compresi i diritti di approvazione, gli oneri fiscali e previdenziali, ma non decurtato dal valore ordinario perché da predisporre prima della vendita.

Quanto alla variazione per l'aggiornamento delle qualità colturali effettive, se l'operazione non richiede l'esecuzione di rilievi topografici, può esserle imputato un costo, comprensivo degli oneri accessori, di circa €.300,00. Nella ipotesi in cui fosse necessario inquadrare le aree da variare con rilievi topografici, abbinandoli al frazionamento per la strada vicinale possono comportare una spesa, lorda, aggiuntiva di circa €.600,00."

#### 2.9 Lotto 7.

(cfr pagine 8 e 9).

*"Nel 2000, con Denuncia di Inizio Attività n°396 del 19 aprile, sono stati autorizzati alcuni lavori di manutenzione straordinaria che hanno interessato, tra le altre parti, anche la pavimentazione della terrazza sul prospetto ovest. Le opere sono state concluse e collaudate dal Direttore dei Lavori in data 26 marzo 2002 (cfr allegato n°2).*

*Nessun'altra pratica edilizia, o di sanatoria è stata riscontrata, in relazione all'unità immobiliare in trattazione, presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto, sia attraverso la consultazione delle rubriche e dei registri cartacei, che iniziano a far data dal 1957, sia attingendo al database informatizzato, per quanto le ricerche siano state effettuate, oltre che a nome della proprietaria attuale, anche a carico dei precedenti, e dei loro danti causa.*

Deve ritenersi, pertanto, a meno che la proprietà non siano in grado di dimostrare il contrario, che almeno i servizi igienici all'interno di due delle camere da letto, nonché il soppalco, siano stati realizzati in assenza del titolo abilitativo prescritto, e della preventiva autorizzazione ai sensi dell'articolo 2 della Legge n°64/1974. Quanto al bagno ed al ripostiglio nella zona di servizio, per i quali, in virtù di alcune finiture, si può ipotizzare un'epoca di esecuzione antecedente al 1974, potrebbero non aver avuto necessità della autorizzazione relativa alla variazione dei carichi sul suolo fondale.

In ogni caso, le opere non autorizzate riscontrate, e sopra esposte, eseguite quasi certamente in epoca successiva all'acquisto, avvenuto nel mese di novembre 1997, risultano essere conformi sia alle norme ed allo strumento urbanistico attuali, che a quelli vigenti all'epoca dell'abuso, potendo quindi essere sanati in applicazione dell'articolo 17 della Legge Regionale 03/11/2004, n°21.

Il costo presunto della sanatoria, limitato alle sole attività tecniche, queste estese anche alla rettifica della planimetria catastale (cfr risposta al quesito n°3), ed alle verifiche attualmente richieste dalle norme sismiche, ulteriormente comprensive degli oneri fiscali e previdenziali, può essere quantificato, sommariamente, in circa €.2.500,00."

#### 2.10 Lotto 8.

(cfr pagina 8).

*Nessuna "...(...)...pratica edilizia, o di sanatoria è stata riscontrata, in relazione all'unità immobiliare in esame, presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Orvieto, sia attraverso la consultazione delle rubriche e dei registri cartacei, che iniziano a far data dal 1957, sia attingendo al database informatizzato, per quanto le ricerche siano state effettuate, oltre che a nome del proprietario attuale, anche a carico dei precedenti, e dei loro danti causa.*

Deve ritenersi, pertanto, a meno che il proprietario non sia in grado di dimostrare il contrario, che il servizio igienico all'interno di una delle camere da letto sia stato realizzato in assenza del titolo abilitativo a suo tempo prescritto, ed



attualmente individuato nella comunicazione asseverata di inizio lavori, poiché trattasi di intervento all'interno del centro storico, pur se nella forma semplificata.

In ogni caso, le opere sopra esposte, eseguite verosimilmente in epoca successiva al 20 settembre 2010 (data di presentazione della richiesta dell'ultimo titolo abilitativo), perché non rappresentate negli elaborati grafici allegati al P. di C. n°284/2010 (cfr allegato n°2), risultano essere conformi sia alle norme ed allo strumento urbanistico attuali, che a quelli vigenti all'epoca dell'abuso, potendo quindi ricorrere l'applicazione dell'accertamento di conformità, previa certificazione degli aspetti sismici, nelle modalità semplificate dalla L.R. 27/01/2010, n°5.

Il costo presunto della sanatoria, limitato alle sole spese tecniche, estese anche alla rettifica della planimetria catastale (cfr risposta al quesito n°3), e comprensive degli oneri fiscali e previdenziali, può essere quantificato, sommariamente, in circa €.1.200,00.

Risultano compatibili con la destinazione d'uso Du.A1 – residenza, l'unica ammessa per la zona omogenea A1 del P.R.G. – O, la "...residenza turistica...", le "...strutture ricettive a gestione non imprenditoriale..." e le "...case per vacanze..." (cfr risposta al quesito n°7)."

2.11 Ulteriori approfondimenti circa la non sanabilità accertata per i fabbricati dei lotti 4 e 6.

L'edificio accessorio componente il lotto 4, realizzato ex novo, è stato autorizzato con Concessione Edilizia del 5 maggio 2003, ed i suoi lavori, dei quali non risulta sia mai stata inoltrata la comunicazione di ultimazione, sono senz'altro stati completati, almeno per la parte relativa alle strutture, in data non successiva al 2 novembre 2004, data alla quale risulta essere stato depositato il collaudo statico (cfr allegato 4 alla relazione del lotto 4).

Tanto la tipologia d'intervento, qualificabile come nuova costruzione, quanto, soprattutto, l'epoca di ultimazione delle opere, successiva alla data del 31 marzo 2003, non consentono di poter sanare la principale difformità, quale la maggiore altezza del corpo più alto, non conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico, secondo le modalità previste all'articolo 20 della Legge Regionale 03/11/2004, n°21, tutt'ora vigente perché non abrogato dall'entrata in vigore della recente Legge Regionale 21/01/2015, n°1 (testo unico regionale), ed all'articolo 32, comma 25, della Legge 326/2003.

Resta pertanto confermato quanto già esposto nella perizia immobiliare, e successivamente ribadito con la relazione integrativa del 29 ottobre 2014.

Identica circostanza ricorre anche per il fabbricato componente il lotto 6, i cui lavori di ampliamento, con i quali sono state realizzate una volumetria ed una superficie utile coperta superiori a quelle ammesse dalle norme regionali vigenti all'epoca degli interventi, sono stati autorizzati con titolo abilitativo del 28 giugno 2003, ovvero anch'esso, così come i lavori ad esso conseguenti, successivo alla data del 31 marzo 2003, posto come presupposto temporale per l'ammissibilità della sanatoria mediante riapertura dei termini del condono edilizio, così come consentito dall'articolo 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001, n°380.

Anche in questo caso, quindi, resta valido quanto già argomentato con la perizia immobiliare, e successivamente ribadito nella prima relazione integrativa.

## 2.12 Sopraggiunta di nuove norme urbanistico – edilizie.

Lo scorso 21 gennaio è stato approvato dalla Regione dell'Umbria il "*Testo unico governo del territorio e materie correlate*", che abroga ed accorpa un insieme di leggi regionali, tra le quali la n°1/2004 e la n°11/2005, più volte citate nell'esame della conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati stimati. È in ogni caso fatta salva la vigenza degli articoli da 20 a 27 della L.R. 03/11/2004, n°21, sopra richiamata, relativa alla sanatoria degli abusi mediante condono edilizio.





Da un primo esame della nuova norma, molto articolata, non sembra che il contenuto dei suoi articoli abbia modificato quanto stabilito nei precedenti dispositivi al riguardo dell'accertamento di conformità, attualmente disciplinato dall'articolo 154 della L.R. 21/01/2015, n°1, né in merito agli aspetti strutturali, già normati dalla L.R. n°5/2010, ed attualmente regolamentati dagli articolo 200 e seguenti del nuovo testo unico regionale.

### **3. Replica alle osservazioni sulla determinazione del giusto prezzo del canone di affitto dei fondi rustici.**

Il giusto prezzo del canone di affitto dei fondi rustici, condotti in locazione sulla scorta di un contratto di durata ultranovennale stipulato in data 20/11/2009, è stato determinato con la già più volte richiamata relazione del 29 ottobre 2014, nella quale, a pagina 5, si è dimostrato come, ai sensi del terzo comma dell'articolo 2923 C.C., tale importo sia congruo con quello del canone pattuito tra i debitori e la società conduttrice.

Posto infatti che il canone di mercato è stato determinato in €.47.000,00/anno, l'affitto concordato tra le parti, di €.35.000,00/anno, non ne è inferiore di 1/3, od oltre.

Quanto invece all'importo stimato dallo scrivente, ed alle eccezioni mosse dal creditore precedente, si ritiene di replicare quanto segue.

Non risponde al vero che l'apporto dei fabbricati agibili non sia stato valutato nella quantificazione del canone, come peraltro dimostra il computo riportato a pagina 5 della relazione del 29 ottobre 2014, dove tale contributo è determinato in circa €.23.820,00/anno.

Non costituisce oggetto della stima affidata a questo Consulente il *reddito* dell'azienda conduttrice, né quello dell'eventuale azienda debitrice che avesse condotto in proprio i beni pignorati, perché oggetto della perizia è costituito dalla stima dei beni immobili pignorati, e non anche dell'avviamento commerciale, o del bilancio aziendale dell'affittuario, nel quale, peraltro, quella degli affitti costituirebbe una delle voci del passivo, e non dell'attivo.

Circostanza che è stata già debitamente motivata sia a pagina 18 della "*Consulenza Tecnica d'Ufficio – Parte generale e formazione dei lotti*", che a pagina 5 della prima relazione integrativa del 29 ottobre 2014, ritenendo quindi, sul punto, di aver chiarito ogni aspetto.

Quanto invece alla concorrenza dei boschi, si rileva, ulteriormente, che la corresponsione di un canone di locazione commerciale è strettamente correlata alla possibilità, per il bene locato, di produrre, direttamente o indirettamente, un reddito.

Condizione che non ricorre nel caso di specie, così come per la generalità dei boschi autoctoni alle nostre latitudini, perché non d'alto fusto e costituiti da specie legnose da ceduo, non fruttifere, spesso di natura ripariale, cioè sviluppatasi spontaneamente lungo i corsi d'acqua ed i versanti più impervi delle colline, non altrimenti coltivabili, e perché, nel periodo che intercorre tra un taglio e l'altro, ovvero ogni 14÷15 anni, non forniscono neanche sottoprodotti quali, ad esempio, legname proveniente dalle diramature e dalle pulizie periodiche, dai frutti del sottobosco, ecc..

Ne consegue che ai boschi in esame, che non sono produttivi di alcun reddito al di fuori di quello fornito dalla legna da ardere ottenibile soltanto a fine ciclo, non può essere associato alcun canone neanche attraverso la stima del beneficio fondiario, e poiché la loro concessione in locazione è del tutto irrituale nella zona, non è possibile determinarne l'ipotetico affitto neanche ricorrendo alle indagini di mercato, essendo questo del tutto inesistente.

Non a caso, il valore del canone d'affitto dei boschi non è indicato, per l'Umbria, neanche da organismi di valutazione, quali l'*Istituto Nazionale di Economia Agraria*, come documenta la tabella riprodotta per stralcio alla pagina seguente.



Stralcio della tabella pubblicata sul sito web: <http://www.inea.it:8080/mercato-fondiaro/esempi>.

<b>UMBRIA [per l'anno 2013]</b>	<b>min [€/ha]</b>	<b>max [€/ha]</b>
Contratti per erba medica (PG)	310	360
Contratti in deroga per seminativi non irrigui (PG TR)	300	400
Contratti stagionali per tabacco (PG)	1.200	1.800
Contratti in deroga per seminativi irrigui per tabacco (PG)	1.000	1.300
Contratti stagionali per ortaggi e barbabietola (PG TR)	620	775
Contratti in deroga per prati-pascoli di alta collina (PG TR)	100	155
Contratti in deroga per seminativi in zone montane (PG)	77	130
Contratti in deroga per oliveto (PG)	260	410
Contratti di contoterzismo per il grano duro (PG)	260	465
Contratti in deroga per seminativi asciutti collinari (TR)	150	200
Contratti per l'erba medica (TR)	310	410
Contratti stagionali per pascoli (TR)	100	150
Contratti stagionali per ortaggi (TR)	700	800

Si confermano, pertanto, il criterio, la metodologia ed i valori accertati con la relazione integrativa del 29 ottobre 2014.

Orvieto, 23 marzo 2015.

**IL C.T.U.  
GEOM. MORENO POLLEGGIONI**

