TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE
PARTE GENERALE E FORMAZIONE DEI LOTTI

SOMMARIO.

1. ELENCO DELLE ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'AUSILIARIO DEL GIUDICE. 3

2. INTRODUZIONE. 3

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI, FORMAZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI. 4

3.1 CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI DELLE COLTURE IN ATTO SUI TERRENI. 4
3.2 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI. 4
3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI (CFR ALLEGATO 2). 5
3.3.1 Premessa. 5
3.3.2 Composizione del lotto uno. 5
3.3.3 Composizione del lotto due. 5
3.3.4 Composizione del lotto tre. 6
3.3.5 Composizione del lotto quattro. 7
3.3.6 Composizione del lotto cinque. 7

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. 8

4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEI TERRENI AGRICOLI E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATO 2). 8
4.2 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE AI SUBALTERNI 1, 2 E 5 DELLA PARTICELLA 29 DEL FOGLIO 5 DI ALLERONA (COMPONENTI IL LOTTO UNO). 9
4.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO RURALE GIÀ CENSITO ALLA PARTICELLA 70 DEL FOGLIO 5 DI ALLERONA CON I SUBALTERNI 1, 2 E 3/P (COMPONENTE IL LOTTO UNO). 10
4.4 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ALLE PARTICELLE 3, 86, 87, 59 E 81AL FOGLIO 8 DI ALLERONA (LOTTO TRE). 10
4.5 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE. 11

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 12

5.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE. 12
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 12

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. 12

7. ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI. 12

8. REGIME FISCALE A CUI È SOTTOPOSTA LA VENDITA DEI BENI. 13

8.1 CESSIONE DI TERRENI CON DESTINAZIONE URBANISTICA AGRICOLA. 13
8.2 CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI DA UN SOGGETTO PASSIVO I.V.A. MA NON COSTRUTTORE. 13
8.3 CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI DA PARTE DI UN SOGGETTO NON COSTRUTTORE. 13

9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PARTE GENERALE DELLA PERIZIA. 13

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

Il verbale di giuramento del 30 ottobre 2014 prevede che l'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione provveda a svolgere le seguenti attività:

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

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

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

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

c) identificazione catastale degli immobili, acquisendo la relativa scheda, ovvero, ove mancante, o in caso di difformità della planimetria dei beni, alla quantificazione delle spese necessarie per la sua redazione o correzione, da detrarre al valore del compendio, dandone contestualmente atto nella perizia,

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

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

2. Introduzione.

Con provvedimento del 7 ottobre 2014, il G.E. del Tribunale Ordinario di terni – ex Tribunale Ordinario di Orvieto, Dott.ssa Natalia Giubilei, ha nominato lo scrivente quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, convocandolo per l'udienza del 30 ottobre per il giuramento di rito.

Il termine inizialmente fissato per il deposito della relazione peritale è stato fissato in 90 giorni, ovvero con scadenza il 28 gennaio 2015, ma poiché il fascicolo telematico non è mai stato reso disponibile sul sito appositamente messo a disposizione dei Consulenti e dei Custodi Giudiziari, e poiché l'acquisizione materiale dei documenti in esso contenuti è stato possibile soltanto con accesso al fascicolo cartaceo detenuto presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, su istanza dello scrivente il G.E. ha concesso una prima proroga fino al 9 febbraio 2015.

Nel frattempo, avendo accertato l'incompletezza e la parziale inesattezza della relazione notarile, con comunicazione del 26 novembre 2014 veniva sollecitato il creditore procedente affinché provvedesse al

suo aggiornamento e, per effetto di ciò, con comunicazione trasmessa a mezzo p.e.c. del 20 gennaio c.a., lo stesso riferiva di non poter depositare quanto richiesto prima di 60 giorni, ovvero prima della fine del mese di marzo, dal che la necessità di chiedere una seconda proroga del termine per il deposito, fissato dal G.E., con provvedimento definitivo del 27 gennaio scorso, nella data del *10 aprile 2015*.

Il 3 dicembre 2014 è stata richiesta la copia degli atti di provenienza dei beni pignorati all'Archivio Notarile di Terni, non essendo possibile acquisirli dalla Conservatoria, perché stipulati da Notai della medesima circoscrizione, nel frattempo cessati dall'attività. Il ritiro delle copie è avvenuto il giorno 17 dello stesso mese.

Il 3 marzo scorso, a seguito dell'istanza di accesso trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona con p.e.c. del 29 dicembre, e previo appuntamento telefonico, è stata effettuata la ricerca delle pratiche edilizie relative ai fabbricati interessati dalla procedura, non riscontrandone nessuna.

Per verificare se i beni pignorati fossero o meno liberi, e nella disponibilità del debitore, in data 1 dicembre 2014 è stata avanzata una richiesta d'informazioni all'Ufficio Territoriale di Orvieto dell'Agenzia delle Entrate, che ha risposto con una nota del 09/12/2014 (cfr allegato 5).

Alla data di chiusura della perizia il creditore procedente non ha ancora provveduto a trasmettere, né a depositare presso la Cancelleria, la documentazione ex articolo 567 C.P.C. che avrebbe dovuto essere prodotta entro la fine del mese di marzo.

Annotazione.

Non è stato possibile redigere la relazione con l'impiego del software on line "Efi System" perché il fascicolo della procedura non risulta essere stato acquisito dal gestore autorizzato dal Tribunale, né avvalendosi dell'ulteriore software indicato nel provvedimento di conferimento dell'incarico, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

3. Individuazione dei beni pignorati, formazione dei lotti e dati catastali.

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

La misurazione delle superfici delle diverse qualità dei terreni agricoli, per le quali l'effettiva estensione non sempre coincide con il perimetro delle particelle catastali, è stata effettuata per via grafica attraverso la sovrapposizione tra la mappa catastale, ricomposta dall'unione dei fogli o dagli estratti rilasciati dall'Agenzia del Territorio, e l'immagine aerea della zona.

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

3.2 Inquadramento geografico ed individuazione dei beni.

I beni sottoposti ad espropriazione sono ubicati in prevalenza in Comune di Allerona, tra i vocaboli "Bargiano" e "Ginostreto", e per una quota minore in Comune di Fabro, al vocabolo "Terrone", collocate a margine od a breve distanza dalla Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108, e sono costituiti da terreni agricoli, per una superficie catastale, nominale, complessiva, di 60.28.30 ettari, suddivisi, per comodità di elencazione e descrizione, in cinque macro aree principali, confinanti o prossime tra loro, e da due distinte unità immobiliari urbane.

Una delle unità immobiliari ("A" del lotto uno) è in uno stato di avanzato dissesto strutturale ed è, pertanto, inagibile, mentre l'altra ("B" del lotto tre) ha destinazione residenziale, ed è allo stato occupata senza titolo da un soggetto estraneo alla procedura, ma prossimo alla liberazione, almeno per quanto questi ha più volte riferito anche al Custode Giudiziario.

I terreni sono occupati da oliveto, seminativi, pascoli, incolto e da bosco ceduo o misto, per una parte dei quali è già in atto il taglio di fine turno, o verrà eseguito a partire dal prossimo autunno.

La superficie complessiva occupata dalle colture è pari a circa 57.90.80 ettari, mentre quella residua, di circa 2.37.50 ettari, è occupata da tare improduttive, da un tratto del tracciato della summenzionata Strada Provinciale n°108, da alcuni brevi tratti variati di due strade vicinali (all'interno dei lotti 4 e 5), o dalla corte di pertinenza dei fabbricati del lotto 3.

La corografia dei luoghi, anche in conseguenza della notevole estensione dei beni, varia a seconda della zona, ma, nel complesso, e sostanzialmente accidentata o molto accidentata, con pendenze anche consistenti, in molti casi superiore al 15%.

3.3 Formazione dei lotti (cfr allegato 2).

3.3.1 Premessa.

Con l'intento di favorirne la vendibilità, degli immobili pignorati vengono formati 5 lotti, dei quali se ne elenca di seguito la composizione, individuati in base all'autonomia dei diversi nuclei che compongono la proprietà esecutata.

I terreni al foglio 33 di Fabro, separati dal resto della proprietà dal torrente Ritorto, per quanto riscontrato con sopralluogo sono accessibili prevalentemente da una pista che attraversa il fondo individuato al foglio 8 con le particelle 80, 60, 79 e 78. Si è ritenuto, pertanto, di accorparli in un unico lotto con i terreni anzidetti per evitare di costituire una servitù, a favore dei primi, che potesse diminuire il valore o la vendibilità dei secondi.

In ogni caso, qualora in fase di vendita si ritenesse opportuno suddividere la proprietà in ulteriori porzioni, si potrà procedere allo scorporo dei fabbricati dai rispettivi lotti (uno e tre), ovvero si potrà separare il fondo in Comune di Fabro da quello attiguo in Comune di Allerona, poiché ad ognuno dei suddetti compendi è stato assegnato il rispettivo valore. Nel caso, sarà necessario soltanto riformulare la descrizione del lotto, ed individuarne i relativi confini.

3.3.2 Composizione del lotto uno.

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, distinto in due corpi separati, posti a breve distanza tra di loro, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 9.45.20 ettari, coltivati a seminativo di collina, per 8.78.70 Ha circa, condotti a pascolo, per 0.20.00 Ha circa, ed occupati da bosco, tare o assimilabili, per 0.46.50 Ha circa, oltre ad una unità immobiliare inagibile, della superficie totale lorda, tra accessori e vani principali, stimata graficamente dall'elaborato planimetrico acquisito dall'Agenzia del Territorio, di circa 538,00 metri quadrati, ed ai diritti proporzionali di comproprietà sulla corte, comune a questa e ad altre proprietà adiacenti, non meglio individuata catastalmente.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 58, 32, 67, 60, 63, 28, 51, 15, 43, 44, 5, 6 e subalterni 3, 4 e 6 della particella 29 del foglio 5, mappali 29 e 5 del foglio 7, e numeri 166 e 167 del foglio 12 di Allerona, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO UNO

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
5	52		seminativo	3	0,3740	10,62	10,62
5	27		seminativo	3	7,8880	224,06	224,06
5	59		seminativo	3	0,4740	13,46	13,46
5	65		seminativo	3	0,1780	5,06	5,06
5	68		area rurale		0,1000	0,00	0,00
5	69		area rurale		0,2090	0,00	0,00
5	70	1 - 2	porz. f.r.		0,0000	0,00	0,00
5	61		seminativo	3	0,0700	1,99	1,99
5	78	AA	bosco misto	2	0,1400	1,45	0,22
5	78	AB	bosco ceduo	3	0,0090	0,05	0,01
5	29	1	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
5	29	2	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
5	29	5	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
12	95		seminativo	3	0,0100	0,28	0,28
				Totale	**9,4520**	**256,97**	**255,70**

3.3.3 Composizione del lotto due.

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 7.05.60 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 6.46.70 Ha circa, ed occupati da tare improduttive per la restante superficie di circa 0.58.90 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 26 e 31 del foglio 7, torrente Ritorto per più lati, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 2 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO DUE

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
7	3		seminativo	3	3,4400	97,71	97,71
7	32		seminativo	3	3,6160	102,71	102,71
				Totale	**7,0560**	**200,42**	**200,42**

3.3.4 Composizione del lotto tre.

Compendio immobiliare ubicato tra il vocabolo Ginostreto, del Comune di Allerona, ed il vocabolo Terrone del Comune di Fabro, distinto in due corpi separati tra di loro dal torrente Ritorto, composto da terreni, della superficie catastale, nominale, complessiva, tra coperto e scoperto, di 20.89.10 Ha circa, dei quali, 8.90.60 Ha circa in Comune di Allerona, ed 11.98.50 Ha circa in Comune di Fabro, coltivati a seminativo di collina, per una superficie di circa 13.78.20 Ha circa, occupati da boschi per 5.99.50 Ha circa, da tare improduttive per circa 0.43.00 Ha, da enti urbani per circa 0.39.40 Ha, e dalla Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108 per la restante superficie di circa 0.29.00 Ha, oltre ad una unità immobiliare ed a due accessori a questa annessi.

Confina nell'insieme con: Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108 e strada vicinale per più lati, particelle 104, 105, 111, 62, 4 e 73 del foglio 8 di Allerona, torrente Ritorto per più lati, particelle 26, 27, 4, 3 e 2 del foglio 33 di Fabro, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti, al rispettivo catasto di competenza, di Allerona o di Fabro, con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 3 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO TRE

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
Comune di Allerona							
8	1		seminativo	3	0,9670	27,47	27,47
8	78		bosco misto	2	0,5330	5,51	0,83
8	60		seminativo	3	0,8820	25,05	25,05
8	79		seminativo	2	0,3330	14,62	12,90
8	80		seminativo	3	0,4760	13,52	13,52
8	2		seminativo	2	2,3560	103,43	91,26
8	61		seminativo	3	0,3800	10,79	10,79
8	81		seminativo	3	0,2460	6,99	6,99
8	59		seminativo	2	2,6550	116,55	102,84
8	85		area rurale		0,0470	0,00	0,00
8	87		area rurale		0,0310	0,00	0,00
				Totale	**8,9060**	**323,93**	**291,65**

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza [mq/vani]	Rendita [€.]
8	3	1	C/2	3	80	148,74
8	3	2	A/3	2	4	194,19
8	86	3	C/6	4	25	55,52
8	86	4	C/2	3	15	27,89
				Totale		**426,34**

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
Comune di Fabro							
33	21		bosco misto	1	3,9790	61,65	12,33
33	83		bosco misto	1	1,2940	20,05	4,01
33	24		seminativo	3	2,5120	77,84	77,84
33	85		seminativo	3	0,4820	14,94	14,94
33	23		seminativo	3	1,6840	52,18	52,18
33	22		seminativo	2	0,9610	47,15	39,71
33	84		seminativo	2	0,4250	20,85	17,56
33	25		sem. arb.	3	0,6480	20,08	20,08
				Totale	**11,9850**	**314,74**	**238,65**

3.3.5 Composizione del lotto quattro.

Compendio immobiliare in Allerona, tra i vocaboli Ginostreto e Bardanella, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 9.87.70 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 3.50.40 Ha circa, a seminativo extramarginale per 1.05.50 Ha circa, condotti a pascolo per 2.80.80 Ha circa, ed occupati da bosco e da tare improduttive per la restante superficie di circa 2.51.00 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 185, 32, 142, 143, 129, 205, 203, 177, 115, 30, e 20 del foglio 8 di Allerona, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 4 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO QUATTRO

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
8	57		seminativo	3	0,2698	7,66	7,66
8	23		seminativo	3	1,9125	54,32	54,32
8	24		seminativo	3	0,6420	18,24	18,24
8	82		bosco misto	1	0,9170	11,84	1,89
8	22		seminativo	3	1,3827	39,28	39,28
8	130		seminativo	3	0,8270	23,49	23,49
8	31		seminativo	2	1,4310	62,82	55,43
8	83		seminativo	2	0,2940	12,91	11,39
8	72		seminativo	3	0,1090	3,10	3,10
8	66		seminativo	3	0,2930	8,32	8,32
8	84		bosco misto	1	0,2580	3,33	0,53
8	76		seminativo	3	0,1850	5,25	5,25
8	77		seminativo	3	1,3560	38,52	38,52
				Totale	**9,8770**	**289,08**	**267,42**

3.3.6 Composizione del lotto cinque.

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, distinto in tre corpi separati, posti a breve distanza tra di loro, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 13.00.70 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 1.37.40 Ha circa, a seminativo extramarginale per 1.47.00 Ha circa, ad oliveto per 0.56.60 Ha circa, condotti a pascolo per 3.76.00 Ha circa, occupati dal bosco per 3.59.35 Ha circa, da incolto produttivo per 2.13.75 Ha, e da tare improduttive e strade per la restante superficie di circa 0.10.60 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 8, 10, 89, 84, 83, 82, 107, 108, 80, 86, 97, 74, 140, 91, 105, 174, 100, 54, 102, 14, 128, 214, 78, 79 del foglio 12 di Allerona, e con il fosso delle Ruscelle, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 5 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO CINQUE

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
12	1		seminativo	3	0,1420	4,03	4,03
12	73		seminativo	3	0,1580	4,49	4,49
12	104		seminativo	3	0,2650	7,53	7,53
12	96		seminativo	3	0,0620	1,76	1,76
12	103		seminativo	3	2,3300	66,18	66,18
12	75		seminativo	3	0,0620	1,76	1,76
12	9		seminativo	3	1,1550	32,81	32,81
12	106		seminativo	3	0,0070	0,20	0,20
12	90		seminativo	3	1,1550	32,81	32,81
12	81		seminativo	3	0,2380	6,76	6,76
12	85		seminativo	3	0,2720	7,73	7,73
12	55		seminativo	3	0,1210	3,44	3,44
12	101		seminativo	3	1,0350	29,40	29,40
12	6		bosco misto	2	1,2050	12,45	1,87
12	7		seminativo	3	2,2220	63,12	63,12
12	8		bosco misto	2	0,8660	8,95	1,34
12	109		seminativo	3	1,7120	48,63	48,63
				Totale	**13,0070**	**332,05**	**313,86**

4. Descrizione sintetica degli immobili e delle caratteristiche della zona.

4.1 Descrizione sintetica dei terreni agricoli e delle colture presenti (cfr allegato 2).

I terreni si estendono, approssimativamente, lungo i due versanti opposti che scendono dal crinale percorso dal tracciato della strada vicinale del Rivarcale, dal lato dei lotti uno, due e cinque, e della Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108, dal lato dei lotti tre e quattro, nel territorio del Comune di Allerona, ad una quota media di circa 330 metri s.l.m., con una quota massima, in prossimità del limite nord del lotto cinque, di circa 415 metri s.l.m., ed una quota minima, nella parte più bassa del lotto quattro, di circa 250 metri s.l.m. Soltanto una parte marginale del compendio ricade nel territorio del Comune di Fabro, oltre il torrente Ritorto, che segna il confine tra le due amministrazioni.

Possono essere suddivisi, per comodità d'individuazione topografica, in cinque corpi, corrispondenti ognuno ai lotti descritti al paragrafo 3.4, ciascuno dei quali ha accesso, diretto o indiretto, dalla strada vicinale del Rivarcale, o dalla Strada Provinciale n°108, entrambe con una piattaforma di media larghezza, più che sufficiente al transito contemporaneo di due veicoli, sterrata la prima, e pavimentata con graniglia sciolta la seconda, in sufficiente - discreto stato manutentivo, a seconda dei tratti presi in considerazione, in alcuni dei quali affiorano in superficie i ciottoli della massicciata sottostante.

Dalla strada vicinale anzidetta si diparte una seconda strada, anch'essa di natura vicinale, ma della quale se ne ignora la denominazione, che dà accesso ad alcuni terreni del lotto 5, che in parte attraversa. Questa, con sezione ridotta, e sufficiente al transito di un solo veicolo alla volta, in prossimità della cabina ENEL individuata con la particella 135 del foglio 12 devia il proprio percorso, e raggiunge una pendenza molto elevata, impraticabile alla maggior parte degli autoveicoli. A causa delle caratteristiche geometriche del tracciato, e del suo stato di conservazione, è attualmente percorribile solo per un primo tratto da veicoli fuoristrada, mentre la restante parte è adatta esclusivamente a mezzi agricoli cingolati.

Nel complesso, i terreni, fatta accezione per alcune limitate porzioni del lotto 3 e del lotto 5, più prossime alle rispettive strade frontiste, hanno giaciture con pendenze elevate o molto elevate, inferiori al 15% solo nel lotto 1, e superiori a tale valore in tutti gli altri, per quanto, in ogni caso, tutti gli appezzamenti siano lavorabili meccanicamente con macchine di medio – grandi dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento varia a secondo dell'appezzamento considerato: è compreso tra nord – est e sud – ovest per il lotto uno, è a nord/ nord – est per il lotto due, varia da est, a nord, a sud – est/sud – ovest per il lotto tre, è mediamente a sud/sud – ovest per il lotto quattro, e varia da sud – ovest ad est per il lotto cinque, mentre quanto all'esposizione, i lotti uno, due e tre prospettano totalmente, o prevalentemente, sulle colline di Fabro e sul versante sud – est della Toscana, del quale è visibile la preminenza del Monte Cetona, mentre i lotti quattro e cinque si affacciano sulla valle del Paglia, o sulle valli calanchive che conducono ad Allerona Scalo.

La conformazione degli appezzamenti non è regolare, e nella maggior parte dei casi, in assenza di elementi naturali di confine, o di delimitazioni certe, delle quali, in ogni caso, se ne dovrebbe accertare la correttezza della posizione cartografica, non è possibile individuare il limite catastale dei compendi pignorati, stante anche la presenza di colture indistinte che si estendono senza soluzione di continuità, e che non è escluso che possano interessare proprietà diverse, tra loro limitrofe.

Al momento del sopralluogo sui terreni erano in atto le colture già elencate nella descrizione dei lotti, e delle quali, di seguito, se ne riportano alcune sommarie informazioni quali-quantitative.

Le colture erbacee sono praticate su di un'estensione complessiva di circa 36.43.90 Ha circa, distinte tra seminativi di collina e seminativi extramarginali, questi pressoché idonei alle soli produzioni foraggere, in funzione della pendenza e della collocazione degli appezzamenti, o del tipo di sfruttamento in atto al momento del sopralluogo.

L'oliveto, presente solo nel lotto 5, per una superficie di poco superiore a 5.000,00 metri quadrati, si presenta con buona vegetazione, con un impianto non recente, e con certezza antecedente al 1997, almeno per quanto desumibile dalla foto aerea riprodotta sul sito web-gis della Regione dell'Umbria, non particolarmente curato, sia per quanto riguarda la parte aerea delle piante, apparentemente non sottoposta alla potatura da diversi anni, che per il suolo, verosimilmente non interessato da lavorazioni superficiali da un considerevole lasso di tempo.

Una parte consistente della superficie agricola, di poco inferiore ai sette ettari, sia in conseguenza della elevata pendenza dei suoli, che delle caratteristiche pedologiche, notevolmente influenzate dalla natura prevalentemente argillosa del terreno, è condotta a pascolo naturale/spontaneo.

Quanto ai boschi, di tipo ceduo o misto, la cui superficie complessiva, comprensiva delle tare ad essi assimilabili, dovute alla crescita naturale delle piante, è pari a circa dodici ettari, la loro diffusione è prevalente nei lotti tre e cinque, nei quali si sviluppano nelle porzioni meno accessibili della proprietà, in corrispondenza della sponda destra del torrente Ritorto, o lungo i versanti più scoscesi, come anche quelli dei calanchi, e nel lotto quattro, con esposizione ed orientamento variabili a seconda della zona considerata. Sono costituiti, prevalentemente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria), e per una parte degli appezzamenti del lotto tre è in corso il taglio di fine turno, mentre per altri, allo stato non meglio identificabili, il taglio dovrebbe iniziare a partire dal prossimo autunno.

Le restanti superfici sono occupate dalle strade d'uso pubblico, vicinali o provinciali, che attraversano la proprietà, ed in particolar modo i lotti tre e cinque, e dalle tare improduttive (cfr allegato 2).

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: http://www.territorio.regione.umbria.it/ (elementi cartografici n°321160 e n°322130): "*Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa*", modesti depositi alluvionali, particolarmente nelle aree di compluvio del lotto 4, ed in misura minore del lotto 5.

4.2 Descrizione sintetica dell'unità immobiliare ai subalterni 1, 2 e 5 della particella 29 del foglio 5 di Allerona (componenti il lotto uno).

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte, comprende almeno altri tre subalterni, individuati con i numeri 3, 4 e 6 (cfr elaborato planimetrico all'allegato 2.1.2).

La sua costruzione è con certezza antecedente al 1954, sia per quanto documentato dalla foto aerea di quell'anno pubblicata sul sito web – gis della Regione dell'Umbria, sia per quanto attestato dal Piano Regolatore Generale – parte Strutturale del Comune di Allerona, nel quale il fabbricato è individuato tra gli "*edifici rurali di valore tipologico*" con la lettera "A3" che, come è noto tra gli operatori del settore, costituiscono gli edifici già rappresentati nelle mappe del Catasto Gregoriano, risalenti al 1835.

Poiché i tre subalterni, costituenti di fatto una sola unità immobiliare, sono ancora censite al Nuovo Catasto terreni con la qualità di fabbricato rurale, e sono quindi sprovviste della planimetria catastale, e l'elaborato riscontrato, predisposto su incarico di una proprietà terza, non poteva individuare anche la suddivisione degli immobili pignorati, non è possibile accertare quali porzioni dell'area campita con colore arancio all'allegato 2.1.2 corrispondano ai subalterni 1 e 2.

Quanto invece al subalterno 5, derivante dal frazionamento dell'originario subalterno 3, sulla base di quanto rappresentato all'elaborato planimetrico prodotto con l'atto di compravendita repertorio n°15301 del 03/12/1981 (cfr allegato 3.1), è ragionevole sostenere che questi dovrebbe essere costituito dal porcile, suddiviso in due locali, facente parte dell'accessorio collocato sul lato nord dell'area di corte.

La proprietà, non ispezionabile se non dall'esterno, dovuto allo stato di fatiscenza dei solai, completamente esposti alle intemperie a causa della totale mancanza della copertura, e visibilmente precari, tanto che in alcuni punti hanno ceduto anche le pianelle di laterizio della struttura, è verosimilmente composta da una serie di locali tra comunicanti, posti sul lato nord del piano terra, apparentemente agibili, ma inaccessibili al momento del sopralluogo, perché le aperture erano delimitate da chiusure non rimovibili, e da altri uno o due locali, ancora al piano terra ma sui lati sud e sud – est, del tutto inaccessibili a causa dello stato di dissesto strutturale in cui vertono, oltre ad una serie non meglio precisabile di vani al primo piano, al quale si accede attraverso due scale esterne, di cui una comune anche agli altri subalterni.

Il fabbricato, nel suo complesso, è costituito da un aggregato di costruzioni di vecchia datazione, quasi certamente non coeve tra di loro, con tipologia costruttiva tipica del territorio, con struttura portante in muratura mista, di pietrame locale a conci irregolari e laterizi, con paramento esterno a vista, solai in legno e laterizio o, se più recenti, in ferro e laterizio, copertura a due falde inclinate con analoga struttura portante.

Le coperture sono per buona parte crollate, o sono state rimosse per motivi di sicurezza, così come un tratto dei timpani sul fronte strada.

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

La distribuzione interna, anch'essa ricorrente per epoca e territorio, prevede i locali accessori, o le stalle, al piano terra, e l'abitazione, un tempo occupata dai coloni, al primo piano.

Stante lo stato di conservazione dell'edificio, le finiture interne, così come anche gli infissi, sia interni che esterni, sono del tutto assenti o in avanzato stato di degrado materico. Sono invece totalmente assenti gli impianti tecnologici, di qualsiasi tipo.

La sua superficie lorda complessiva, comprensiva anche di quella degli accessori all'abitazione, misurata per via grafica dall'elaborato planimetrico acquisito dall'Agenzia del Territorio, non potendo dedurre, in nessun modo, quella utile normalmente impiegata per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, è pari a circa 538,00 metri quadrati.

Il suo stato di conservazione è *pessimo/fatiscente*.

4.3 Descrizione sintetica del fabbricato rurale già censito alla particella 70 del foglio 5 di Allerona con i subalterni 1, 2 e 3/p (componente il lotto uno).

Dalle visure catastali della proprietà pignorata risulta che sulla particella 70 del foglio 5 insista un fabbricato rurale, verosimilmente suddiviso in quattro subalterni ancora esistenti (cfr allegato 6).

Di fatto tale costruzione è stata demolita da molto tempo, con molta probabilità in epoca antecedente al 1954, perché nella foto aerea risalente a quell'anno l'area nella quale avrebbe dovuto insistere la costruzione sembrerebbe essere coltivata, e sia l'abitato che la corte circostante sono piuttosto distanti.

4.4 Descrizione sintetica dell'unità immobiliare alle particelle 3, 86, 87, 59 e 81al foglio 8 di Allerona (lotto tre).

Sulle particelle 3, 86, 87, 59 e 81 del foglio 8 di Allerona insistono tre fabbricati, dei quali uno, principale, adibito sia alla residenza che a destinazioni ad essa accessorie, e due, pertinenti al primo, attualmente in stato di fatiscenza muraria e di dissesto statico, e quindi inutilizzabili, ma già destinati a stalle e ricoveri per gli animali da cortile.

Il fabbricato principale ("B") è a sua volta composto da due corpi di fabbrica distinti, individuati il primo, di maggiore estensione, ed ubicato nella parte a sud dell'edificio, con la particella 3, suddivisa nei subalterni 1 e 2, ed il secondo, di minore consistenza, e collocato nella parte a nord, con il mappale 86, suddiviso nei subalterni 3 e 4. Sul retro del lato nord è presente, ulteriormente, una tettoia, verosimilmente insistente sulle particelle 86 e 61, ma non riportata in mappa, così come non è rappresentata nella cartografia catastale una seconda appendice alla particella 3, visibile già nelle ortofoto storiche del 1954, ed insistente sui mappali 81 e 87, della quale ne restano in piedi soltanto parte delle pareti perimetrali. Pur se catastalmente distinto in quattro unità immobiliari, si tratta di una sola abitazione, distribuita sull'intero primo piano, al quale si può accedere da due distinti ingressi, con i relativi accessori al piano terra, costituiti sostanzialmente da un garage e da sei magazzini di varie dimensioni e superfici.

Il suo stato di manutenzione e di conservazione può essere definito come *insufficiente/mediocre*.

Le superfici utili, rilevate con l'accesso del 21 gennaio 2015, sono pari a:

a) mq 162,60 per gli accessori al piano terra,

b) mq 132,60 per la residenza al primo piano.

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

Il primo dei due manufatti accessori ("B1"), posto ad ovest dell'edificio "B", risale invece ad un'epoca successiva al 1954, pur non potendo meglio precisare l'epoca di costruzione, non avendo riscontrato nessuna licenza edilizia ad esso relativa, posteriore al 1967, agli atti del Comune di Allerona, ha forma rettangolare, ottenuta dall'unione di due corpi di fabbrica distinti, ed era verosimilmente adibito al ricovero di suini e di altri animali per uso domestico. È in stato di avanzato dissesto statico e di degrado materico, evidente nel crollo di parte della copertura, nel crollo e nella rotazione di una parete perimetrale, ed in generale nella rovina dei materiali costituenti le murature portanti. La sua superficie lorda, non essendo misurabile, alla pari delle altezze, quella utile dei locali che lo compongono, perché inaccessibili, è di 37,50 metri quadrati.

Il suo stato di conservazione è *pessimo/fatiscente*.

Il secondo dei manufatti accessori ("B2"), posto invece ad est dell'abitazione, è databile anch'esso ad un'epoca posteriore al 1954, posto che, anche per questo, non è stata riscontrata alcuna licenza edilizia che ne autorizzasse l'edificazione dopo il 1967. Era adibito, quasi certamente, al ricovero di piccoli animali da cortile, ma non è stato possibile rilevarne le dimensioni, od osservarlo dall'esterno, perché, oltre ad essere in uno stato di precario stato conservativo, è pressoché quasi totalmente invaso da vegetazione infestante, ed è pertanto inaccessibile, sia all'interno, che all'esterno. Per questo motivo del manufatto non ne è misurabile la consistenza, né utile, né lorda, così come le altezze.

La sua consistenza lorda, dedotta per via grafica dalla sovrapposizione della mappa con la foto aerea, è stimabile in circa 27,00 metri quadrati.

Il suo stato di conservazione è *pessimo/fatiscente*.

Entrambi i fabbricati accessori sono privi di infissi e finiture, tanto interne quanto esterne, nonché degli impianti tecnologici, di qualsiasi tipo.

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

4.5 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Allerona, ubicata a nord – est del capoluogo, e prossima al confine con il territorio del Comune di Fabro, approssimativamente compresa tra il torrente Ritorto, a nord, il vocabolo Palombara ad est, il fosso Rivarcale a sud ed il fosso Ruscelle ad ovest.

È caratterizzato da insediamenti sparsi, isolati o riuniti in piccoli borghi, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente sulla sommità delle alture o dei crinali che caratterizzano il paesaggio, in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, tanto a carattere residenziale quanto produttivo – agricolo, in parte interessati da interventi di recupero per essere destinati ad accogliere attività ricettive di tipo agrituristico, alcune delle quali in fase di cessazione dell'attività.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le 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, nel capoluogo di Allerona, o nell'abitato di Allerona Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa 20 chilometri il primo (raggiungibile percorrendo la S.P. n°108 e la S.P. n°50), e circa 10 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita, prevalentemente, da strade non asfaltate o con fondo mediamente dissestato.

Il borgo di Allerona può essere raggiunto anche per una via molto più breve, di circa 4,5 chilometri, ma attraverso una serie di strada sterrate che guadano anche il fosso Rivarcale.

La vocazione esclusiva è quella agricola, dedicata prevalentemente alla coltivazione di cereali, alle produzioni foraggere, alla silvicoltura, al pascolo ed all'allevamento di ovini ed alla produzione viticola, per quanto questa risulta molto più diffusa soprattutto nelle zone limitrofe, spostandosi verso sud lungo la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108.

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale dalla Strada Provinciale, n°108, nonché dalla rete delle strade vicinali ad uso pubblico che da essa si dipartono, può essere valutata come sufficiente - discreta, ovvero come mediamente ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo, soprattutto se correlata con la corografia dei luoghi. Fa eccezione la strada vicinale, in parte dismessa, che attraversa il lotto cinque, le cui caratteristiche geometriche, quali la larghezza della sede, la pendenza longitudinale ed il dissesto del fondo, fanno si che il transito vi sia di fatto limitato ai soli veicoli fuori strada, per il primo tratto, ed ai mezzi agricoli per il restante.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio conferiscono alla zona una buona apertura panoramica in ogni direzione, spaziando dalle alture della bassa Toscana fino alla valle del Paglia in direzione di Orvieto, con un paesaggio caratterizzato dalla ondulazione dei colli della dorsale che giunge fino a Ficulle ed a Fabro, prevalentemente dominati dalle colorazioni grigio giallastre delle argille, sulle quali la vegetazione spontanea è pressoché assente.

Alcune porzioni della proprietà risultano essere tutelate ex lege dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, perché ricomprese tra le aree boscate, già protette dalla Legge 431/1985 (nota anche come Legge "Galasso"), ma prive di pregio paesaggistico o ambientale.

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

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

Al momento dell'accesso, eseguito alla presenza del Custode in data 20 novembre 2014, per quanto dichiarato dal legale rappresentante della società debitrice i soli terreni, per una superficie complessiva di Ha 62.99.50, erano occupati, sulla base di un contratto non registrato, del 21 aprile 2000, rinnovato di anno in anno fino al 30 giugno 2008, da un conduttore che li impiegava per la *"…coltivazione di erba in piedi…"*, ad un canone annuo inizialmente pattuito nella somma di £.6.000.000, pari a circa €.3.100,00 (cfr allegato 4).

Nel corso della procedura, accertata l'opponibilità del contratto, il G.E. ha disposto che il C.T.U. determinasse il canone di occupazione, autorizzando, all'esito, con provvedimento del 2 marzo c.a., l'occupazione dei terreni al medesimo soggetto previo pagamento di un canone annuo di €.6.000,00, pur senza l'indicazione della data di cessazione dell'affitto.

Ai fini della valutazione i terreni saranno considerati liberi e nella disponibilità del debitore.

5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

L'elenco dei proprietari, ed i relativi titoli di acquisto, dei beni esecutati per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 21/02/1985 al 21/02/2005, individuati sulla base degli atti di provenienza acquisiti dall'Archivio Notarile di Terni, è riportato nelle perizie dei lotti formati.

6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Alla data di chiusura della perizia il creditore procedente non ha ancora provveduto a trasmettere, né a depositare presso la Cancelleria, la documentazione ex articolo 567 C.P.C che avrebbe dovuto essere prodotta entro la fine del mese di marzo e, pertanto, al riguardo, non è pertanto possibile relazionare alcunché di quanto richiesto con l'incarico, e sarà quindi necessario produrre una relazione integrativa non appena disponibile la relazione notarile.

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

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

Ciò per effetto della impossibilità di riscontrare, nella zona, beni simili di confronto, e potendone effettuare la commercializzazione soltanto dopo averne eseguito il totale o parziale recupero edilizio, rendendoli del tutto analoghi agli immobili di paragone riscontrati con le indagini.

In questo caso la disciplina estimativa imporrebbe di tener conto del periodo di tempo necessario per lo svolgimento dell'investimento e, ricorrendo alla matematica finanziaria, di cumulare ad uno stesso periodo, coincidente con l'inizio della produttività del fabbricato ristrutturato/ricostruito, tutti i flussi di cassa del progetto,

scontando poi la differenza al momento della stima. Poiché però ciò comporterebbe di disporre sia di un progetto architettonico, almeno a livello preliminare, che di un progetto finanziario, ovvero, in alternativa, di uno studio di fattibilità, la cui redazione è ovviamente esorbitante dalle finalità della valutazione, tanto le spese quanto il valore post intervento verranno considerati come corrisposti, o ottenuti, in uno stesso momento, coincidente con quello della stima, senza che ciò comporti errori apprezzabili.

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

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

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

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

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

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

a) quanto ai fabbricati, quella convenzionale vendibile determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici lorde ottenute per via grafica dall'elaborato planimetrico agli atti del Catasto Fabbricati, per l'unità immobiliare inagibile del lotto uno, per la quale l'accesso ne è impedito da ragioni di sicurezza, ovvero sulla scorta delle superfici utili misurate con il rilievo metrico per quella del lotto tre, con l'unica eccezione dei suoi fabbricati accessori, per i quali, essendo anch'essi inagibili, verrà impiegata la superficie lorda, rilevata in sito o stimata dalla cartografia,

b) quanto ai terreni, quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

8. Regime fiscale a cui è sottoposta la vendita dei beni.

Sulla base delle indicazioni, generiche, fornite dall'Ufficio Territoriale di Orvieto dell'Agenzia delle Entrate per la redazione della perizia nelle esecuzioni immobiliari, può essere riferito quanto segue circa la tassazione della vendita dei beni pignorati.

8.1 Cessione di terreni con destinazione urbanistica agricola.

Se dai certificati di destinazione urbanistica dei terreni risulta che questi ricadono in zona agricola, la loro cessione è fuori campo i.v.a., ricorrendo le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella rispettiva misura vigente al momento della vendita.

8.2 Cessione di fabbricati abitativi da un soggetto passivo i.v.a. ma non costruttore.

La cessione dei fabbricati abitativi, in questo caso, è esente dall'i.v.a., e sconta le imposte di registro, ipotecarie e catastale nella rispettiva misura vigente al momento della vendita.

Se il cessionario è una persona fisica per il quale ne ricorrono i presupposti, questi può beneficiare delle agevolazioni per la prima casa, con applicazione di aliquote ridotte.

8.3 Cessione di fabbricati strumentali da parte di un soggetto non costruttore.

La cessione dell'immobile può essere soggetto o esente dall'i.v.a., a seconda della scelta tra diverse opzioni, il cui approfondimento esula dalle competenze dello scrivente.

9. Elenco degli allegati alla parte generale della perizia.

1) allegato 1.1, visura catastale a nome del debitore,
2) allegato 1.2, visura catastale a nome del debitore,

3) allegato 1.3, visura catastale a nome del debitore,
4) allegato 2, individuazione su base catastale degli immobili pignorati, dei lotti formati e delle colture effettive in atto, scala 1:8.500,
5) allegato 3.1, copia atto di compravendita rep. n°15301 del 03/12/1981,
6) allegato 3.2, copia atto di permuta rep. n°15652 del 10/12/1982,
7) allegato 3.3, copia atto di compravendita rep. n°15776 del 27/04/1983,
8) allegato 3.4, copia atto di compravendita rep. n°15875 del 13/09/1983,
9) allegato 3.5, copia atto di compravendita rep. n°15995 del 03/01/1984,
10) allegato 3.6, copia atto di permuta rep. n°16235 del 19/11/1984,
11) allegato 3.7, copia atto di compravendita rep. n°17057 del 05/10/1987,
12) allegato 3.8, elenco soggetti per ispezione ipotecaria,
13) allegato 3.9, elenco note soggetto ispezionato dal 01/07/2005 alla data dell'ispezione,
14) allegato 3.10, annotazione ad iscrizione n°29 del 07/01/2010,
15) allegato 3.11, annotazione a trascrizione n°541 del 05/04/2012,
16) allegato 3.12, iscrizione n°909 del 07/08/2012,
17) allegato 4, copia contratto di affitto dei terreni del 21/04/2000,
18) allegato 5, nota prot. 2014/58536 del 09/12/2014 dell'Ufficio Territoriale di Orvieto dell'Agenzia delle Entrate,
19) allegato 6, elenco subalterni della particella 70 del foglio 5 di Allerona,
20) allegato 7, visura camerale del debitore.

Orvieto, 7 aprile 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO UNO

SOMMARIO.

1. PREMESSA. 3

2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATI 8.1 E 8.2). 3

3. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. 3

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. 4

4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI AGRICOLI E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATI 9.1). 4
4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEI FABBRICATI DISTINTI AI SUBALTERNI 1, 2 E 5 DELLA PARTICELLA 29 DEL FOGLIO 5 DI ALLERONA (LOTTO UNO). 4
4.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO RURALE GIÀ CENSITO ALLA PARTICELLA 70 DEL FOGLIO 5 DI ALLERONA (LOTTO UNO). 5
4.5 UNITÀ IMMOBILIARI ALLE PARTICELLE 3, 86, 87, 59 E 81AL FOGLIO 8 DI ALLERONA (LOTTO TRE). 6
4.4 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE. 6

5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO. 6

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 7

6.1 STATO DI POSSESSO DEI TERRENI E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE. 7
6.1 STATO DI POSSESSO DEI FABBRICATI. 7
6.3 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 7

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. 8

7.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE. 8

8. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI RICOMPRESI NEL LOTTO, DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. 8

8.1 CONFORMITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI ANCORA ESISTENTI RICOMPRESI NEL LOTTO. 8
8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. 9

9. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI. 9

9.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI. 9
9.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI RECUPERATI. 10
9.3 STIMA DEI COSTI UNITARI DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL FABBRICATO "A". 11
9.4 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "A". 12
9.5 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI. 12
9.6 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO. 13

10. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO. 13

1. Premessa.

Si premette che non è stato possibile redigere la relazione con l'impiego del software on line "Efi System" perché il fascicolo della procedura non risulta essere stato acquisito dal gestore autorizzato dal Tribunale, né avvalendosi dell'ulteriore software indicato nel provvedimento di conferimento dell'incarico, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

2. Composizione del lotto (cfr allegati 8.1 e 8.2).

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, suddiviso in tre corpi distinti, posti a breve distanza tra di loro, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 9.45.20 ettari, coltivati a seminativo di collina, per 8.78.70 Ha circa, condotti a pascolo, per 0.20.00 Ha circa, ed occupati da bosco, tare o assimilabili, per 0.46.50 Ha circa, oltre ad un'unità immobiliari inagibile, della superficie lorda totale, stimata graficamente dall'elaborato planimetrico acquisito dall'Agenzia del Territorio, di circa 538,00 metri quadrati, ed ai diritti proporzionali di comproprietà sulla corte, non meglio individuata catastalmente, comune a questa e ad altre proprietà adiacenti.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 58, 32, 67, 60, 63, 28, 51, 15, 43, 44, 5, 6 e subalterni 3, 4 e 6 della particella 29 del foglio 5, mappali 29 e 5 del foglio 7, e numeri 166 e 167 del foglio 12 di Allerona, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
5	52		seminativo	3	0,3740	10,62	10,62
5	27		seminativo	3	7,8880	224,06	224,06
5	59		seminativo	3	0,4740	13,46	13,46
5	65		seminativo	3	0,1780	5,06	5,06
5	68		area rurale		0,1000	0,00	0,00
5	69		area rurale		0,2090	0,00	0,00
5	70	1 - 2	porz. f.r.		0,0000	0,00	0,00
5	61		seminativo	3	0,0700	1,99	1,99
5	78	AA	bosco misto	2	0,1400	1,45	0,22
5	78	AB	bosco ceduo	3	0,0090	0,05	0,01
5	29	1	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
5	29	2	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
5	29	5	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
12	95	0	seminativo	3	0,0100	0,28	0,28
Totale					**9,4520**	**256,97**	**255,70**

3. Regolarità catastale dei beni.

I terreni risultano essere censiti con qualità non del tutto corrispondenti alle effettive colture praticate, quanto invece ai fabbricati, l'unità immobiliare distinte con i subalterni 1, 2 e 5 della particella 29 deve essere censita al Catasto Fabbricati alla categoria F/2 (unità collabenti), mentre per la particella 70, per quanto la costruzione non esista più da tempo, dovrebbe esserne dichiarata la demolizione attraverso un tipo mappale, ed eventualmente richiesta la verifica straordinaria per la riunione della sua area di sedime al terreno circostante, ovvero valutata l'ipotesi di censirla al Catasto Fabbricati alla categoria F/1 (area urbana), essendo divisa in subalterni, dei quali due (il numero 4 ed il numero 5), sono di proprietà di un soggetto terzo estraneo all'espropriazione, qualunque soluzione venisse adottata dovrà essere intrapresa, di necessità, in accordo con quest'ultimo.

Le irregolarità, in ogni caso, *non* costituiscono impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché la loro regolarizzazione può essere effettuata dall'aggiudicatario in qualsiasi momento.

Dal valore dei fabbricati sarà detratto soltanto l'onere per la partecipazione alla regolarizzazione dei subalterni 1 e 2 della particella 70, mentre quelli necessari per le analoghe attività a carico dei subalterni 1, 2 e 5 del mappale 29 si ritengono già ricompresi nelle spese tecniche per il recupero del fabbricato.

4. Descrizione analitica degli immobili e delle caratteristiche della zona.

4.1 Descrizione analitica dei terreni agricoli e delle colture presenti (cfr allegati 9.1).

I terreni si estendono lungo il versante nord che scende, verso il torrente Ritorto, dal crinale percorso dal tracciato della strada vicinale del Rivarcale, nel territorio del Comune di Allerona, ad una quota media di circa 380 metri s.l.m., con una quota massima di circa 415 metri s.l.m., ed una quota minima di circa 340 metri s.l.m.

Vi si accede dalla Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108 e dalla strada vicinale del Rivarcale, entrambe con una piattaforma di media larghezza, più che sufficiente al transito contemporaneo di due veicoli, pavimentata con graniglia sciolta la prima, e sterrata la seconda, in sufficiente - discreto stato manutentivo, a seconda dei tratti presi in considerazione, in alcuni dei quali affiorano in superficie i ciottoli della massicciata sottostante.

I terreni hanno giaciture con pendenze mediamente comprese tra il 10% ed il al 15%, ma in ogni caso sono lavorabili meccanicamente con macchine di medio – grandi dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento è rivolto a nord/nord – est per l'appezzamento di maggiore estensione e per la particella 61, ed a sud/sud – ovest per la particella 78, mentre per quanto all'esposizione, l'intero compendio prospetta totalmente, o prevalentemente, sulle colline di Fabro e sul versante sud – est della Toscana, del quale è visibile la preminenza del Monte Cetona, con un'eccezione per il fabbricato, che si affaccia anche sulla valle del Paglia, e sulle valli calanchive che conducono ad Allerona Scalo.

La conformazione degli appezzamenti non è regolare, ed in assenza di elementi naturali di confine, o di delimitazioni certe, delle quali, in ogni caso, se ne dovrebbe accertare la correttezza della posizione cartografica, non è possibile individuare il limite catastale del compendio, stante anche la presenza di colture indistinte che si estendono senza soluzione di continuità, e che non è escluso che possano interessare proprietà diverse, tra loro limitrofe.

Al momento del sopralluogo, sui terreni erano in atto le colture già elencate nella descrizione del lotto, condizionate anche dalle caratteristiche pedologiche dei suoli, queste a loro volta notevolmente influenzate dalla natura prevalentemente argillosa del terreno.

I boschi, di tipo ceduo o misto, comprensivi delle tare ad essi assimilabili, dovute alla crescita naturale delle piante, sono diffusi nelle porzioni meno accessibili della proprietà, in corrispondenza di scarpate o di aree del tutto marginali, non utilizzabili diversamente, con esposizione ed orientamento variabili a seconda della zona considerata, e sono costituiti, prevalentemente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria).

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: http://www.territorio.regione.umbria.it/ (elementi cartografici n°321160 e n°322130): "*Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa*".

4.2 Descrizione analitica dei fabbricati distinti ai subalterni 1, 2 e 5 della particella 29 del foglio 5 di Allerona (lotto uno).

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte, comprende almeno altri tre subalterni, individuati con i numeri 3, 4 e 6 (cfr elaborato planimetrico all'allegato 2.1.2).

La sua costruzione è con certezza antecedente al 1954, sia per quanto documentato dalla foto aerea di quell'anno pubblicata sul sito web – gis della Regione dell'Umbria, sia per quanto attestato dal Piano Regolatore Generale – parte Strutturale del Comune di Allerona, nel quale il fabbricato è individuato tra gli "*edifici rurali di valore tipologico*" con la lettera "A3" che, come è noto tra gli operatori del settore, costituiscono gli edifici già rappresentati nelle mappe del Catasto Gregoriano, risalenti al 1835.

Poiché i tre subalterni, costituenti di fatto una sola unità immobiliare, sono ancora censite al Nuovo Catasto terreni con la qualità di fabbricato rurale, e sono quindi sprovviste della planimetria catastale, e l'elaborato riscontrato, predisposto su incarico di una proprietà terza, non poteva individuare anche la suddivisione degli immobili pignorati, non è possibile accertare quali porzioni dell'area campita con colore arancio all'allegato 2.1.2 corrispondano ai subalterni 1 e 2.

Quanto invece al subalterno 5, derivante dal frazionamento dell'originario subalterno 3, sulla base di quanto rappresentato all'elaborato planimetrico prodotto con l'atto di compravendita repertorio n°15301 del 03/12/1981 (cfr allegato 3.1), è ragionevole sostenere che questi dovrebbe essere costituito dal porcile, suddiviso in due locali, facente parte dell'accessorio collocato sul lato nord dell'area di corte.

La proprietà, non ispezionabile se non dall'esterno, dovuto allo stato di fatiscenza dei solai, completamente esposti alle intemperie a causa della totale mancanza della copertura, e visibilmente precari, tanto che in alcuni punti hanno ceduto anche le pianelle di laterizio della struttura, è verosimilmente composta da una serie di locali tra comunicanti, posti sul lato nord del piano terra, apparentemente agibili, ma inaccessibili al momento del sopralluogo, perché le aperture erano delimitate da chiusure non rimovibili, e da altri uno o due locali, ancora al piano terra ma sui lati sud e sud – est, del tutto inaccessibili a causa dello stato di dissesto strutturale in cui vertono, oltre ad una serie non meglio precisabile di vani al primo piano, al quale si accede attraverso due scale esterne, di cui una comune anche agli altri subalterni.

Il fabbricato, nel suo complesso, è costituito da un aggregato di costruzioni di vecchia datazione, quasi certamente non coeve tra di loro, con tipologia costruttiva tipica del territorio, con struttura portante in muratura mista, di pietrame locale a conci irregolari e laterizi, solai in legno e laterizio o, se più recenti, in ferro e laterizio, copertura a due falde inclinate con analoga struttura portante.

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

La distribuzione interna, anch'essa ricorrente per epoca e territorio, prevede i locali accessori, o le stalle, al piano terra, e l'abitazione, un tempo occupata dai coloni, al primo piano.

Stante lo stato di conservazione dell'edificio, le finiture interne, così come anche gli infissi, sia interni che esterni, sono del tutto assenti o in avanzato stato di degrado materico. Sono invece totalmente assenti gli impianti tecnologici, di qualsiasi tipo.

È esposto tra sud, ovest e nord, e si affaccia, come già descritto, sia verso la valle del Paglia, che sulle colline della bassa Toscana e del territorio di Fabro.

Nella tabella che segue si riporta la superficie lorda della proprietà, misurata per via grafica dall'elaborato planimetrico acquisito dall'Agenzia del Territorio, non potendo dedurre, in nessun modo, quella utile normalmente impiegata per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, o commerciale.

Nessuna informazione può essere fornita circa le altezze interne dei vani, non essendo stato possibile accedervi, e non potendo desumerla per altra via indiretta.

Il suo stato di conservazione è *pessimo/fatiscente*.

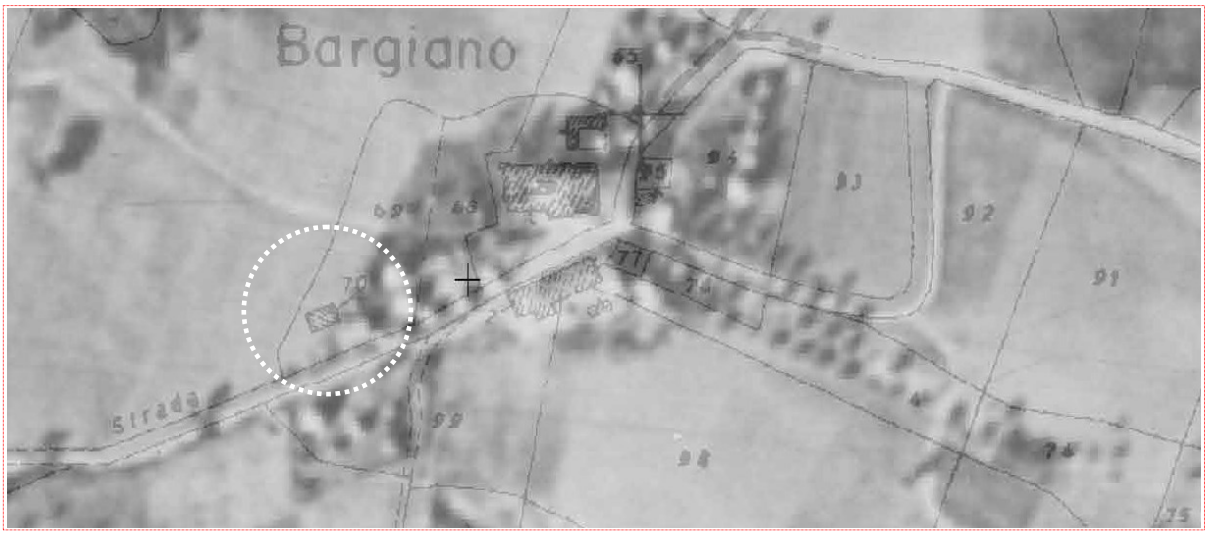
TABELLA 1 - dati metrici dell'unità immobiliare "A"

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
Piano terra				
Locali accessori interni all'edificio	---	230,00	0,50	115,00
Locali accessori nell'appendice esterna	---	48,00	0,25	12,00
Locali principali al primo piano	---	260,00	1,00	260,00
Totale		**538,00**		**387,00**

4.3 Descrizione analitica del fabbricato rurale già censito alla particella 70 del foglio 5 di Allerona (lotto uno).

Dalle visure catastali risulta che sulla particella 70 del foglio 5 insista un fabbricato rurale, suddiviso in almeno quattro subalterni ancora formalmente in atti (cfr allegati 8.2), solo due dei quali (il n°1 ed il n°2), di proprietà del debitore.

Di fatto tale costruzione è stata demolita da molto tempo, con molta probabilità in epoca antecedente al 1954, perché nella foto che si riproduce, risalente a quell'anno, e sovrapposta alla mappa catastale del 1985, l'area nella quale avrebbe dovuto insistere la costruzione sembrerebbe essere coltivata, e sia l'abitato che la corte circostante sono piuttosto distanti.



4.4 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Allerona, ubicata a nord – est del capoluogo, e contraddistinta con il toponimo "Bargiano".

È caratterizzato da insediamenti sparsi, isolati o riuniti in piccoli borghi, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente sulla sommità delle alture o dei crinali che caratterizzano il paesaggio, in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, tanto a carattere residenziale quanto produttivo – agricolo, in parte interessati da interventi di recupero per essere destinati ad accogliere attività ricettive di tipo agrituristico, alcune delle quali in fase di cessazione dell'attività.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le 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, nel capoluogo di Allerona, o nell'abitato di Allerona Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa 20 chilometri il primo (raggiungibile percorrendo la S.P. n°108 e la S.P. n°50), e circa 10 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita, prevalentemente, da strade non asfaltate o con fondo mediamente dissestato.

Il borgo di Allerona può essere raggiunto anche per una via molto più breve, di circa 4,5 chilometri, ma attraverso una serie di strada sterrate che guadano anche il fosso Rivarcale.

La vocazione esclusiva è quella agricola, dedicata prevalentemente alla coltivazione di cereali, alle produzioni foraggere, alla silvicoltura, al pascolo ed all'allevamento di ovini ed alla produzione viticola, per quanto questa risulta molto più diffusa soprattutto nelle zone limitrofe, spostandosi verso sud lungo la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108.

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale dalla Strada Provinciale anzidetta, nonché dalla rete delle strade vicinali ad uso pubblico che da essa si dipartono, può essere valutata come sufficiente - discreta, ovvero come mediamente ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo, soprattutto se correlata con la corografia dei luoghi.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio, conferiscono alla zona una buona apertura panoramica in ogni direzione, spaziando dalle alture della bassa Toscana, fino alla valle del Paglia in direzione di Orvieto, con un paesaggio caratterizzato dalla ondulazione dei colli della dorsale che giunge fino a Ficulle e Fabro, prevalentemente dominati dalle colorazioni grigio giallastre delle argille, sulle quali la vegetazione spontanea è pressoché assente.

Alcune porzioni della proprietà risultano essere tutelate ex lege dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, perché ricomprese tra le aree boscate, già protette dalla Legge 431/1985 (nota anche come Legge "Galasso"), ma prive di pregio paesaggistico o ambientale.

5. Attestato di Prestazione Energetica del fabbricato.

L'unico fabbricato ancora esistente componente il lotto è in stato di totale dissesto strutturale, quindi inagibile, non rientrante nell'elenco degli edifici soggetti alla certificazione e, pertanto, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera e), del D.L. 04/06/2013, n°63, di modifica del D.Lgs. n°192/2005, il suo

trasferimento non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica, né che all'acquirente siano date le informazioni relative ad esso o all'indice di prestazione energetica.

Annotazione.

Secondo le risultanze dello studio condotto dal Consiglio Nazionale del Notariato, n°263-2014/C del 20/06/2014, l'*obbligo* dell'allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ovvero dell'indicazione della classe e dell'indice di prestazione energetica dell'immobile trasferito, o dell'informazione di tali dati all'acquirente, riguarda esclusivamente i trasferimenti che presuppongono un atto notarile, ossia le sole vendite di natura negoziale e consensuale.

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

6.1 Stato di possesso dei terreni e congruità del canone di locazione.

Al momento dell'accesso, eseguito alla presenza del Custode in data 20 novembre 2014, per quanto dichiarato dal legale rappresentante della società debitrice i soli terreni, per una superficie complessiva di Ha 62.99.50, erano occupati, sulla base di un contratto non registrato, del 21 aprile 2000, rinnovato di anno in anno fino al 30 giugno 2008, da un conduttore che li impiegava per la *"…coltivazione di erba in piedi…"*, ad un canone annuo inizialmente pattuito nella somma di £.6.000.000, pari a circa €.3.100,00 (cfr allegato 4).

Nel corso della procedura, accertata l'opponibilità del contratto, il G.E. ha disposto che il C.T.U. determinasse il canone di occupazione, autorizzando, all'esito, con provvedimento del 2 marzo c.a., l'occupazione dei terreni al medesimo soggetto previo pagamento di un canone annuo di €.6.000,00, pur senza l'indicazione della data di cessazione dell'affitto.

Ai fini della valutazione i terreni saranno considerati liberi e nella disponibilità del debitore.

6.1 Stato di possesso dei fabbricati.

Per quanto noto a questo Consulente il fabbricato ancora esistente, descritto al paragrafi 4.2, è attualmente libero e nella piena disponibilità del debitore.

6.3 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue, nella quale con la lettera "C" si intende una compravendita, e con la lettera "P" una permuta, i proprietari, ed i relativi titoli di acquisto dei beni esecutati, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 21/02/1985 al 21/02/2005, sulla base degli atti di provenienza acquisiti dall'Archivio Notarile di Terni, precisando che il subalterno 3 della particella 70 del foglio 5 risulta essere stato formalmente soppresso in data 24/09/2009, e contestualmente riunito alla particella 70 (in comproprietà tra soggetti diversi!), e che l'odierno debitore ne acquistò solo una parte, non meglio identificata, con il rogito del 03/12/1981 (cfr allegato 3.1).

Non risulta chiaro, quindi, a quale porzione della particella 70 corrisponda la parte acquistata dal debitore con il rogito summenzionato.

TABELLA 2 - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Comune	Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
				Dal	Al			
Allerona	5	70	3/p	03/12/81	data odierna	debitore esecutato	C. 15301 del 03/12/1981	art. 6799 del 11/12/1981
Allerona	5	61		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	65		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	70	1	10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	78		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	27		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	52		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	59		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	70	2	10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	95		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	69		13/09/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15875 del 13/09/1983	art. 5294 del 21/09/1983
Allerona	5	29	1	05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	5	29	2	05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	5	68		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	5	29	1	05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 20/10/1987
Allerona	5	29	2	05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 20/10/1987
Allerona	5	68		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 20/10/1987
Allerona	5	29	3/p	10/12/82	05/10/87	omissis	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	29	3/p	05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 20/10/1987

7. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Alla data di chiusura della perizia il creditore procedente non ha ancora provveduto a trasmettere, né a depositare presso la Cancelleria, la documentazione ex articolo 567 C.P.C che avrebbe dovuto essere prodotta entro la fine del mese di marzo e, pertanto, al riguardo, non è pertanto possibile relazionare alcunché di quanto richiesto con l'incarico, e sarà quindi necessario produrre una relazione integrativa non appena disponibile la relazione notarile.

7.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del *16 dicembre 2014* (cfr allegati da 3.8 a 3.12 alla parte generale della perizia), a carico del debitore, ed a partire dal 1 luglio 2005, risultano essere state iscritte o trascritte le formalità di cui agli allegati 3.10, 3.11 e 3.12 alla parte generale della perizia.

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

8.1 Conformità urbanistica dei fabbricati ancora esistenti ricompresi nel lotto.

Per quanto già esposto al paragrafo 4.2, le costruzioni di cui fa parte l'unità immobiliare individuata con la lettera "A" sono state edificate, in un contesto esterno ai centri abitati, in epoca antecedente al 1 settembre 1967, non necessitando, pertanto, di alcun titolo abilitante la costruzione, o addirittura in un'epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942.

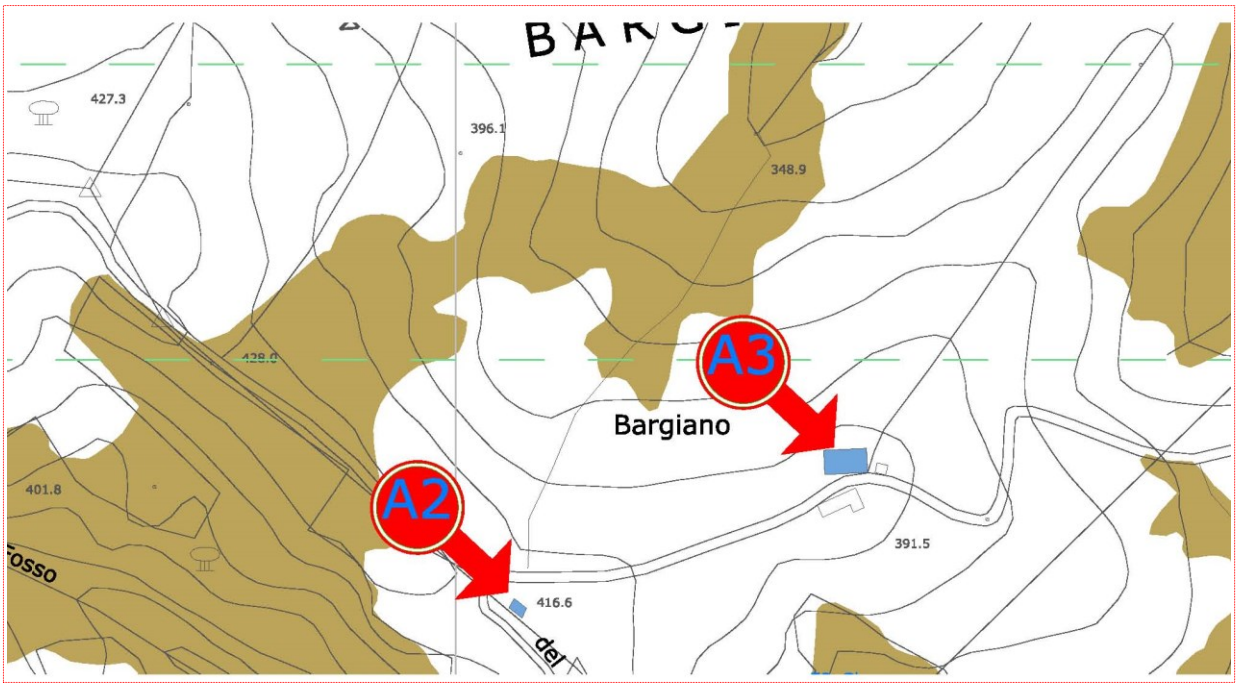
Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona non sono state riscontrate pratiche edilizie, successive al 1967, intestate ai diversi proprietari che si sono succeduti nel corso degli anni, e poiché dal sopralluogo è emerso, palesemente, che i due edifici (principale ed accessorio) non sono interessati da interventi edilizi, o di cambiamento della destinazione d'uso, da molti anni, tanto che, allo stato, l'unità immobiliare risulta sostanzialmente diruta, può essere affermato con certezza che l'immobile in esame sia conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Il fabbricato è individuato tra gli "*edifici rurali di valore tipologico*" con la lettera "A3" e, pertanto, ai sensi dell'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale – parte Strutturale vigente, può essere sottoposto unicamente ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

8.2 Destinazione urbanistica dei terreni.

Alla data di chiusura della perizia il creditore procedente non ha ancora provveduto a trasmettere, né a depositare presso la Cancelleria, la documentazione ex articolo 567 C.P.C che avrebbe dovuto essere prodotta entro la fine del mese di marzo.

Non è quindi possibile rispondere compiutamente al quesito, potendo soltanto riferire, sulla base di quanto rappresentato nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale – parte Strutturale del Comune di Allerona, delle quali se ne riporta di seguito uno stralcio, non in scala, che i terreni del compendio componente il lotto sono ricompresi in zona agricola, ed in parte in zona agricola E_{3_Sb} (formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento della Rete Ecologica Regione Umbria).



9. Valutazione dei beni pignorati.

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

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

Ciò per effetto della impossibilità di riscontrare, nella zona, beni simili di confronto, e potendone effettuare la commercializzazione soltanto dopo averne eseguito il totale o parziale recupero edilizio, rendendoli del tutto analoghi agli immobili di paragone riscontrati con le indagini.

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

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nel territorio rurale del

Comune di Allerona. Ad esso verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non possa rientrare nella media ordinaria.

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

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

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

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

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

a) quanto ai fabbricati, quella convenzionale vendibile determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici *lorde*, ottenute per via grafica dall'elaborato planimetrico agli atti del Catasto Fabbricati, essendo l'unità immobiliare inagibile, ed inaccessibile per ragioni di sicurezza,

b) quanto ai terreni, quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

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

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

Conferma alla stagnazione del mercato è data dal repentino ribasso del prezzo richiesto per l'immobile n°2 (comprensivo dei terreni agricoli a margine e delle pertinenze), posto inizialmente in vendita a €.1.300.000,00, diminuito una prima volta a €.1.000.000,00, e ribassato ulteriormente, nel volgere di poche settimane, a €.750.000,00.

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

Dalla consultazione delle richieste pubblicate da alcune agenzie immobiliari sia locali che di altre città, ma operanti sul territorio, sono state riscontrate cinque sole richieste utili al caso di specie, di cui soltanto due riferite ad immobili ristrutturati, e tre inerenti edifici da ristrutturare (n°3 e n°4) o di cui completarne la ristrutturazione (n°5).

Di queste si è deciso di scartare l'ultima perché, per quanto attinente ad un immobile in parte già ristrutturato, e nel quale, almeno apparentemente, sembrerebbe siano da eseguire soltanto gli impianti e le finiture interne, il prezzo richiesto, pur depurato del differenziale domanda/offerta, è eccessivamente difforme da quello dei fabbricati simili elencati ai numeri 3 e 4 e, soprattutto, da quello richiesto per altri già del tutto ristrutturati e con dotazioni decisamente superiori (ampia corte, piscina, posizione dominante).

Altre richieste di vendita, seppur riscontrate in numero esiguo, non sono state prese in considerazione perché relative ad aziende agricole o agrituristiche e, pertanto, non attinenti al caso di specie.

Nella tabella 5, per le diverse richieste, relative ad immobili isolati, ubicati anche in posizioni dominanti e panoramiche in ambiti territoriali omogenei a quello di riferimento, posto che per "omogeneità" non necessariamente deve intendersi la vicinanza topografica, ma piuttosto l'analogia delle caratteristiche posizionali ed infrastrutturali delle zone di confronto, sono riportati, nell'ordine: lo stato conservativo

descritto nelle richieste o, in mancanza, quello deducibile dalle foto pubblicate, la superficie commerciale, eventualmente ragguagliata, suddivisa nelle diverse funzioni, il prezzo complessivo richiesto, depurato eventualmente del prezzo stimato per i terreni e la piscina, se presenti, e quello unitario ottenuto dal rapporto del primo con la consistenza.

Tabella 3 - Prezzi richiesti in vendita per immobili residenziali simili a quelli in stima, e ricompresi in ambiti territoriali omogenei a quello di riferimento

Numero richiesta	Superficie utile residenziale dichiarata [mq]		Superficie non residenz. Dichiarata [mq]		coefficiente di ragguaglio		Incidenza superficie pertinenziale [mq]		Superficie utile convenzionale vendibile [mq]	Prezzo complessivo richiesto in vendita [€.]	Prezzo unitario richiesto in vendita [€./mq]	incidenza differenziale stimato domanda/offerta %	Più probabile valore unitario di mercato [€./mq]	Abitabile	Ristrutturato
1	370,00	+	0,00	x	0,50	+	0,00	=	370,00	686.000,00	1.860,00	6,30	**1.740,00**		X
2	700,00	+	0,00	x	0,25	+	0,00	=	700,00	680.200,00	980,00	6,30	**910,00**		X
3	715,00	+	135,00	x	0,50	+	0,00	=	860,00	556.000,00	650,00	6,30	**600,00**	X	
4	200,00	+	0,00	x	0,50	+	60,00	=	280,00	200.000,00	720,00	6,30	**670,00**	X	
5	80,00	+	0,00	x	0,50	+	20,00	=	105,00	160.000,00	1.530,00	6,30	**1.430,00**	X	

media pond. dei prezzi richiesti per gli imm. ristrutturati **1.200,00** €./mq di S.C.V.

media pond. dei prezzi richiesti per gli imm. da ristrutturare **620,00** €./mq di S.C.V.

è escluso l'immobile 5 perché la richiesta è ritenuta inattendibile per eccessivo scarto rispetto alle richieste 3 e 4

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

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

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

Il più probabile valore unitario, medio, ordinario di mercato dell'unità immobiliare residenziale "A" al termine degli interventi di recupero può pertanto essere ragionevolmente determinato nella somma di €.1.200,00/mq di superficie convenzionale vendibile utile, pari a circa €.950,00/mq di consistenza lorda [dato da: €.1.200,00x1,10/1,40, dove 1,10 è il coefficiente che determina la superficie utile, ed 1,40 il parametro che permette di valutare la superficie lorda, ipotizzando che l'incidenza delle murature sia, approssimativamente, del 40%, in conseguenza del notevole spessore delle pareti interne ed esterne].

9.3 Stima dei costi unitari degli interventi di recupero del fabbricato "A".

Muovendo dai costi stimati dalla letteratura tecnica, ed in particolare da quelli determinati per l'anno 2013, e sostanzialmente ancora validi, dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma per la "*ristrutturazione totale dell'immobile*" (leggasi, nel caso di specie, risanamento conservativo), l'onere per il recupero della porzione residenziale dell'unità immobiliare può essere stimato in €.233,00/mc vuoto x pieno, equivalente a circa €.700,00/mq di superficie utile coperta [dato da €.233,00/mc x 3,00 ≅ €.700,00/mq], mentre, per analogia, quello per il risanamento degli accessori, sia al piano terra, che esterni, anche in virtù della minore dotazione impiantistica e del minor livello qualitativo delle finiture interne, può essere determinato nella metà del primo, ovvero nella somma di circa €.350,00/mq di consistenza lorda.

A questi devono essere aggiungenti gli ulteriori oneri accessori, per gli allacciamenti ai pubblici servizi (1%), i rilievi e le indagini (2%), le spese tecniche (12%) ed i collaudi (0,5%), per un'incidenza complessiva del 15,5% del costo complessivo degli interventi di recupero.

L'intervento previsto, che non comporta aumento della superficie utile coperta complessiva dell'edificio, in virtù di quanto disposto dall'articolo 133 della L.R. 21/01/2015, n°1 non è soggetta al pagamento degli oneri concessori.

9.4 Stima del più probabile valore di trasformazione dell'unità immobiliare "A".

sulla base delle superfici convenzionali vendibili elencate alla tabella 1, il più probabile valore di trasformazione dell'unità immobiliare residenziale "A" è determinato come appresso dettagliato nella tabella che segue.

TABELLA 4 - più probabile valore reale, attuale, di trasformazione dell'unità immobiliare "A"

S.C.V. complessiva [mq]:	387,00					
Valore medio ordinario di mercato finale dell'immobile:	€ 950,00	x	387,00	=	€ 367.650,00	-
Costo da sostenere per il recupero del piano 1° (residenziale):	€ 700,00	x	260,00	=	€ 182.000,00	-
Costo da sostenere per il recupero degli accessori non resid.:	€ 350,00	x	278,00	=	€ 97.300,00	-
Oneri accessori per il risanamento conservativo (15,5%):	€ 279.300,00	x	0,155	=	€ 43.292,00	=
Più probabile valore reale, attuale, di trasformazione dell'unità immobiliare "A"					**€ 45.000,00**	

A questo dovranno essere detratti gli oneri da sostenere per la regolarizzazione catastale dei subalterni 1 e 2 della particella 70, ovvero per:

a) la compartecipazione alla redazione del tipo mappale per la demolizione del fabbricato, il cui costo approssimativo può essere stimato in circa €.300,00, comprensivi di oneri fiscali e previdenziali, e dei diritti da corrispondere all'Agenzia delle Entrate,

b) il censimento dei due subalterni al Catasto fabbricati alla categoria F/2 (unità collabenti), il cui costo complessivo può essere valutato anch'esso nella medesima somma.

Il più probabile valore, medio, reale di trasformazione del fabbricato "B" è quindi dato da:

TABELLA 5 - prezzo a base d'asta dei fabbricati

valore reale, attuale, di trasformazione del fabbricato "A"	€ 45.000,00	-
detrazione per regolarizzazione al Nuovo Catasto Terreni della particella 70	€ 300,00	-
detrazione per regolarizzazione al Catasto Fabbricati della particella 70	€ 300,00	=
Prezzo a base d'asta dei fabbricati	**€ 44.500,00**	

(euroquarantaquattromilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Annotazione.

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

In ogni caso, qualora s'intendesse comunque operare la detrazione, il suo importo sarebbe pari a: €.44.500,00 x 0,15 ≅ €.6.700,00÷€.7.000,00.

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

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

TABELLA 6 - elenco delle qualità colturali nelle quali sono suddivisi i terreni del lotto

seminativo di collina con pendenza < 15%	8,7870
pascolo	0,2000
bosco o assimilabile e tare improduttive	0,4650
Totale	**9,4520**

Per le diverse colture in atto sui terreni, attraverso le fonti citate al paragrafo 9.1 sono stati riscontrati i seguenti valori medi, ordinari, unitari, per ettaro:

seminativo di collina con pendenze comprese tra il 10% ed il 15% .....€.11.000,00,

pascolo.....€.4.000,00,
bosco, ceduo e misto .....€.2.500,00,

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

seminativo: ha 8.78.70 x €.11.000,00/ha = ...€.96.657,00 +
pascolo: ha 0.20.00 x €.4.000,00 = ...€.800,00 +
bosco (ceduo e misto) e tare improduttive: ha 0.46.50 x €.2.500,00/ha =.....€.1.162,50 =
Valore medio, ordinario, di mercato dei terreni .....€.98.619,50...

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

Annotazione.

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

TABELLA 7 - prezzo a base d'asta dei terreni

valore medio, ordinario, di mercato dei terreni	€ 99.000,00	-
detrazione per variazione colturale	€ 300,00	=
Prezzo a base d'asta, in c.t. dei terreni	**€ 98.500,00**	

9.6 Valore a base d'asta del lotto.

Il valore a base d'asta del lotto uno è pari a:

€.(44.500,00 + 98.500,00) = **€.143.000,00** (eurocentoquarantatremilavirgolazerocentesimi).

Che, nella ipotesi di operare la detrazione del 15% di cui al paragrafo 9.4, diventerebbe **€.136.000,00** (eurocentotrentaseimilavirgolazerocentesimi).

10. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

1) allegato 8.1, visura catastale dei beni componenti il lotto,
2) allegato 8.2, elenco subalterni della particella 70 del foglio 5 di Allerona,
3) allegato 8.3, visura storica del subalterno 3 della particella 70 di Allerona,
4) allegato 9.1, individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto e delle colture effettive, scala 1:2.000,
5) allegato 9.2, individuazione su base catastale dell'unità immobiliare componente il lotto, in scala 1:500, rilievi fotografici del fabbricato,
6) allegato 10, rilievi fotografici dei terreni.

Orvieto, 7 aprile 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO DUE

SOMMARIO.

1. PREMESSA. **3**

2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATO 12). **3**

3. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. **3**

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. **3**

4.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI AGRICOLI E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATO 12). 3

4.2 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE. 4

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. **4**

5.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE. 4

5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 5

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. **5**

6.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE. 5

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. **5**

8. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI. **6**

8.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI. 6

8.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI. 6

8.3 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO. 6

9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO **7**

1. Premessa.

Si premette che non è stato possibile redigere la relazione con l'impiego del software on line "Efi System" perché il fascicolo della procedura non risulta essere stato acquisito dal gestore autorizzato dal Tribunale, né avvalendosi dell'ulteriore software indicato nel provvedimento di conferimento dell'incarico, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

2. Composizione del lotto (cfr allegato 12).

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, composto da terreni agricoli in un corpo unico, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 7.05.60 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 6.46.70 Ha circa, ed occupati da tare improduttive per la restante superficie di circa 0.58.90 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 26 e 31 del foglio 7, torrente Ritorto per più lati, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
7	3		seminativo	3	3,4400	97,71	97,71
7	32		seminativo	3	3,6160	102,71	102,71
				Totale	**7,0560**	**200,42**	**200,42**

3. Regolarità catastale dei beni.

I terreni risultano essere censiti con qualità corrispondenti alle effettive colture praticate, fatta eccezione per le superfici occupate dalle tare, comunque non individuabili catastalmente con nessuna qualità specifica.

4. Descrizione analitica degli immobili e delle caratteristiche della zona.

4.1 Descrizione analitica dei terreni agricoli e delle colture presenti (cfr allegato 12).

I terreni si estendono lungo il versante nord che scende, verso il torrente Ritorto, dal crinale percorso dal tracciato della strada vicinale del Rivarcale, nel territorio del Comune di Allerona, ad una quota media di circa 340 metri s.l.m., con una quota massima di circa 360 metri s.l.m., ed una quota minima di circa 315 metri s.l.m.

Vi si accede dalla Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108 e dalla strada vicinale del Rivarcale, entrambe con una piattaforma di media larghezza, più che sufficiente al transito contemporaneo di due veicoli, pavimentata con graniglia sciolta la prima, e sterrata la seconda, in sufficiente - discreto stato manutentivo, a seconda dei tratti presi in considerazione, in alcuni dei quali affiorano in superficie i ciottoli della massicciata sottostante.

Il fondo ha pendenze piuttosto elevate, superiori al 15%, ma in ogni caso è lavorabile meccanicamente con macchine di medio – grandi dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento è a nord/nord – est, mentre l'esposizione è rivolta verso il territorio di Fabro ed il Monte Cetona.

La conformazione dell'appezzamento è pressoché regolare, ed il terreno non è delimitato da elementi naturali di confine, o di delimitazioni certe, delle quali, in ogni caso, se ne dovrebbe accertare la correttezza della posizione cartografica, per cui non è possibile individuare il limite catastale del compendio, stante anche la presenza di colture indistinte che si estendono senza soluzione di continuità, e che non è escluso che possano interessare proprietà diverse, tra loro limitrofe.

Al momento del sopralluogo, sui terreni erano in atto le colture già elencate nella descrizione del lotto, condizionate anche dalle caratteristiche pedologiche dei suoli, queste a loro volta notevolmente influenzate dalla natura prevalentemente argillosa del terreno.

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: http://www.territorio.regione.umbria.it/ (elementi cartografici n°321160 e n°322130): "*Ghiaie etero metriche,*

generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa", modesti depositi alluvionali, particolarmente nelle aree di compluvio del lotto 4, ed in misura minore del lotto 5.

4.2 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Allerona, ubicata a nord – est del capoluogo, in prossimità del vocabolo contraddistinto con il toponimo "Bargiano".

È caratterizzato da insediamenti sparsi, isolati o riuniti in piccoli borghi, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente sulla sommità delle alture o dei crinali che caratterizzano il paesaggio, in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, tanto a carattere residenziale quanto produttivo – agricolo, in parte interessati da interventi di recupero per essere destinati ad accogliere attività ricettive di tipo agrituristico, alcune delle quali in fase di cessazione dell'attività.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le 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, nel capoluogo di Allerona, o nell'abitato di Allerona Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa 20 chilometri il primo (raggiungibile percorrendo la S.P. n°108 e la S.P. n°50), e circa 10 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita, prevalentemente, da strade non asfaltate o con fondo mediamente dissestato.

Il borgo di Allerona può essere raggiunto anche per una via molto più breve, di circa 4,5 chilometri, ma attraverso una serie di strada sterrate che guadano anche il fosso Rivarcale.

La vocazione esclusiva è quella agricola, dedicata prevalentemente alla coltivazione di cereali, alle produzioni foraggere, alla silvicoltura, al pascolo ed all'allevamento di ovini ed alla produzione viticola, per quanto questa risulta molto più diffusa soprattutto nelle zone limitrofe, spostandosi verso sud lungo la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108.

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale dalla Strada Provinciale anzidetta, nonché dalla rete delle strade vicinali ad uso pubblico che da essa si dipartono, può essere valutata come sufficiente - discreta, ovvero come mediamente ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo, soprattutto se correlata con la corografia dei luoghi.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio, conferiscono alla zona una buona apertura panoramica in ogni direzione, spaziando dalle alture della bassa Toscana, fino alla valle del Paglia in direzione di Orvieto, con un paesaggio caratterizzato dalla ondulazione dei colli della dorsale che giunge fino a Ficulle e Fabro, prevalentemente dominati dalle colorazioni grigio giallastre delle argille, sulle quali la vegetazione spontanea è pressoché assente.

Alcune porzioni della proprietà risultano essere tutelate ex lege dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, perché ricomprese tra le aree boscate, già protette dalla Legge 431/1985 (nota anche come Legge "Galasso"), ma prive di pregio paesaggistico o ambientale.

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

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

Al momento dell'accesso, eseguito alla presenza del Custode in data 20 novembre 2014, per quanto dichiarato dal legale rappresentante della società debitrice i soli terreni, per una superficie complessiva di Ha 62.99.50, erano occupati, sulla base di un contratto non registrato, del 21 aprile 2000, rinnovato di anno in anno fino al 30 giugno 2008, da un conduttore che li impiegava per la *"…coltivazione di erba in piedi…"*, ad un canone annuo inizialmente pattuito nella somma di £.6.000.000, pari a circa €.3.100,00 (cfr allegato 4).

Nel corso della procedura, accertata l'opponibilità del contratto, il G.E. ha disposto che il C.T.U. determinasse il canone di occupazione, autorizzando, all'esito, con provvedimento del 2 marzo c.a., l'occupazione dei terreni al medesimo soggetto previo pagamento di un canone annuo di €.6.000,00, pur senza l'indicazione della data di cessazione dell'affitto.

Ai fini della valutazione i terreni saranno considerati liberi e nella disponibilità del debitore.

5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue, nella quale con la lettera "C" si intende una compravendita, e con la lettera "P" una permuta, i proprietari, ed i relativi titoli di acquisto dei beni esecutati, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 21/02/1985 al 21/02/2005, sulla base degli atti di provenienza acquisiti dall'Archivio Notarile di Terni.

TABELLA 2- Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Comune	Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
				Dal	Al			
Allerona	7	32		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6799 del 11/12/1981
Allerona	7	3		13/09/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15875 del 13/09/1983	art. 5294 del 21/09/1984

6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Alla data di chiusura della perizia il creditore procedente non ha ancora provveduto a trasmettere, né a depositare presso la Cancelleria, la documentazione ex articolo 567 C.P.C che avrebbe dovuto essere prodotta entro la fine del mese di marzo e, pertanto, al riguardo, non è pertanto possibile relazionare alcunché di quanto richiesto con l'incarico, e sarà quindi necessario produrre una relazione integrativa non appena disponibile la relazione notarile.

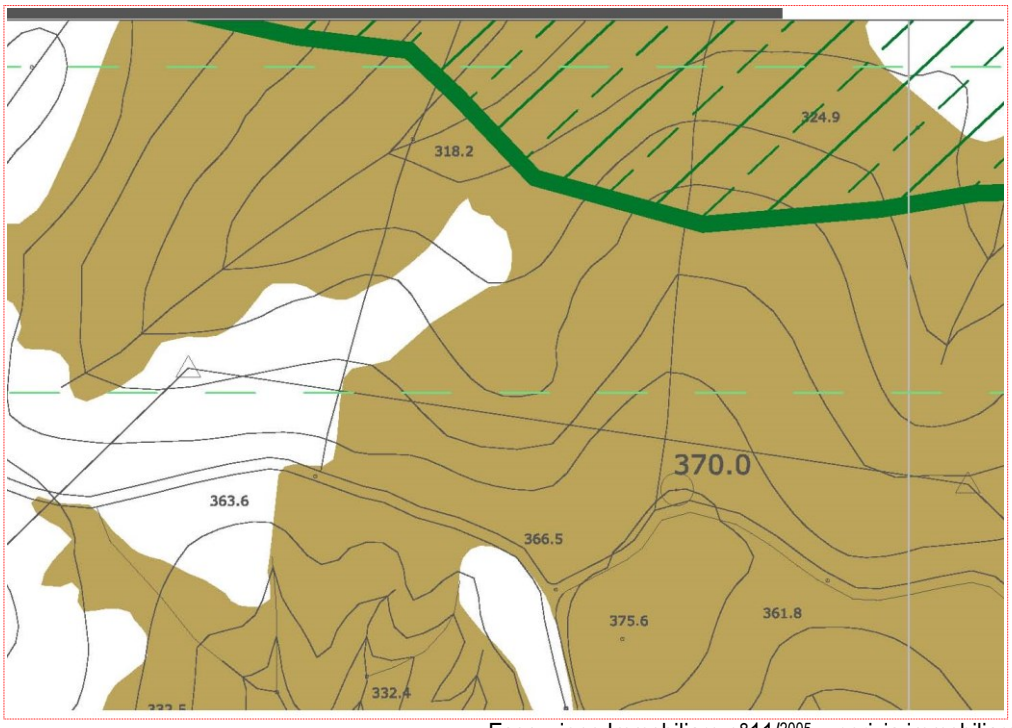
6.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del *16 dicembre 2014* (cfr allegati da 3.8 a 3.12 alla parte generale della perizia), a carico del debitore, ed a partire dal 1 luglio 2005, risultano essere state iscritte o trascritte le formalità di cui agli allegati 3.10, 3.11 e 3.12 alla parte generale della perizia.

7. Destinazione urbanistica dei terreni.

Alla data di chiusura della perizia il creditore procedente non ha ancora provveduto a trasmettere, né a depositare presso la Cancelleria, la documentazione ex articolo 567 C.P.C che avrebbe dovuto essere prodotta entro la fine del mese di marzo.

Non è quindi possibile rispondere compiutamente al quesito, potendo soltanto riferire, sulla base di quanto rappresentato nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale – parte Strutturale del Comune di Allerona, delle quali se ne riporta di seguito uno stralcio, non in scala, che i terreni del compendio componente il lotto sono ricompresi in zona agricola, ed in buona parte sembrerebbero ricadere in zona agricola E_{3_Sb} (formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento della Rete Ecologica Regione Umbria), nonostante che, sui luoghi, e nelle aree verosimilmente perimetrate dal P.R.G. – S., non vi sia traccia alcuna di boschi propriamente detti, secondo la definizione che ne da lo stesso strumento urbanistico.



8. Valutazione dei beni pignorati.

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

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere compravenduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni oggetto d'esecuzione, realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato*.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nel territorio rurale del Comune di Allerona. 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 attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), e l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

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

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

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

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

TABELLA 2 - elenco delle qualità colturali nelle quali sono suddivisi i terreni del lotto

seminativo di collina con pendenza > 15%	6,4670
tare	0,5890
Totale	**7,0560**

Per le diverse colture in atto sui terreni, attraverso le fonti citate al paragrafo 8.1 sono stati riscontrati i seguenti valori medi, ordinari, unitari, per ettaro:
seminativo di collina con pendenze superiori al 15%.....€.9.000,00,
tare.....€.2.000,00,

Il più probabile valore reale, attuale di mercato delle colture sopra elencate è quindi dato da:
seminativo di collina: ha 6.46.70 x €.9.000,00/ha = ...€.58.203,00 +
tare: ha 0.58.90 x €.2.000,00 = ...€.1.178,00 =
Valore reale, attuale, di mercato dei terreni ..... €.59.381,00…

Ovvero, in c.t.: **€.59.000,00** (eurocinquantanovemilavirgolazerocentesimi).

Annotazione.

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

8.3 Valore a base d'asta del lotto.

Il valore a base d'asta del lotto due è pari ad **€.59.000,00** (eurocentocinquantanovemilavirgolazerocentesimi).

9. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

1) allegato 11, visura catastale dei beni componenti il lotto,
2) allegato 12, individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto e delle colture effettive, scala 1:2.000,
3) allegato 13, rilievi fotografici dei terreni.

Orvieto, 7 aprile 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

Via Monte Peglia, 36 05018 Orvieto TR Tel. 0763393714 - 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO TRE

SOMMARIO.

1. PREMESSA. 3

2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATO 15.1). 3

3. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. 4

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. 4

4.1 DESCRIZIONE ANALITICHE DEI TERRENI AGRICOLI E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATO 15.1). 4
4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEI FABBRICATI INSISTENTI SULLE PARTICELLE 3, 86, 87, 59 E 81DEL FOGLIO 8 DI ALLERONA. 5
4.3 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE. 8

5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE E DEI RELATIVI ACCESSORI. 8

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 9

6.1 STATO DI POSSESSO DEI TERRENI E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE. 9
6.1 STATO DI POSSESSO DEI FABBRICATI. 9
6.3 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 9

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. 10

7.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE. 10

8. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI RICOMPRESI NEL LOTTO, DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. 10

8.1 CONFORMITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE "B". 10
8.2 CONFORMITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI ACCESSORI "B1" E "B2". 11
8.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. 11

9. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI. 12

9.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI. 12
9.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI RECUPERATI. 13
9.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DEI FABBRICATI ACCESSORI RECUPERATI. 14
9.4 STIMA DEI COSTI UNITARI DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO, TOTALE O PARZIALE, DEL FABBRICATO RESIDENZIALE "B" E PER LA NUOVA COSTRUZIONE DELL'OPERA PERTINENZIALE. 14
9.5 STIMA DEI COSTI UNITARI DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEI MANUFATTI ACCESSORI "B1" E "B2". 15
9.6 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "B". 15
9.7 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI "B1" E "B2" 16
9.8 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI. 16
9.9 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO. 17

10. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO. 17

1. Premessa.

Si premette che non è stato possibile redigere la relazione con l'impiego del software on line "Efi System" perché il fascicolo della procedura non risulta essere stato acquisito dal gestore autorizzato dal Tribunale, né avvalendosi dell'ulteriore software indicato nel provvedimento di conferimento dell'incarico, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

2. Composizione del lotto (cfr allegato 15.1).

Compendio immobiliare ubicato tra il vocabolo Ginostreto, nel Comune di Allerona, ed il vocabolo Terrone nel Comune di Fabro, suddiviso in due corpi distinti, separati tra di loro dal torrente Ritorto, composto da terreni agricoli, della superficie complessiva di 20.49.70 Ha circa, dei quali, 8.90.60 Ha circa in Comune di Allerona, ed 11.98.50 Ha circa in Comune di Fabro, coltivati a seminativo di collina, per una superficie di circa 13.78.20 Ha circa, occupati da boschi per 5.99.50 Ha circa, da tare improduttive per circa 0.43.00 Ha, e da un tratto del tracciato della Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108, per la restante superficie di circa 0.29.00, oltre ad enti urbani per circa 0.39.40 Ha, costituiti da un'unità immobiliare residenziale, da due accessori e dalla corte di pertinenza a questa annessi.

Confina nell'insieme con: Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108 e strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 104, 105, 111, 62, 4 e 73 del foglio 8 di Allerona, torrente Ritorto per più lati, particelle 26, 27, 4, 3 e 2 del foglio 33 di Fabro, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti, al rispettivo catasto di competenza, di Allerona e di Fabro, con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
Comune di Allerona							
8	1		seminativo	3	0,9670	27,47	27,47
8	78		bosco misto	2	0,5330	5,51	0,83
8	60		seminativo	3	0,8820	25,05	25,05
8	79		seminativo	2	0,3330	14,62	12,90
8	80		seminativo	3	0,4760	13,52	13,52
8	2		seminativo	2	2,3560	103,43	91,26
8	61		seminativo	3	0,3800	10,79	10,79
8	81		seminativo	3	0,2460	6,99	6,99
8	59		seminativo	2	2,6550	116,55	102,84
8	85		area rurale		0,0470	0,00	0,00
8	87		area rurale		0,0310	0,00	0,00
				Totale	**8,9060**	**323,93**	**291,65**

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza [mq/vani]	Rendita [€.]
8	3	1	C/2	3	80	148,74
8	3	2	A/3	2	4	194,19
8	86	3	C/6	4	25	55,52
8	86	4	C/2	3	15	27,89
				Totale		**426,34**

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
Comune di Fabro							
33	21		bosco misto	1	3,9790	61,65	12,33
33	83		bosco misto	1	1,2940	20,05	4,01
33	24		seminativo	3	2,5120	77,84	77,84
33	85		seminativo	3	0,4820	14,94	14,94
33	23		seminativo	3	1,6840	52,18	52,18
33	22		seminativo	2	0,9610	47,15	39,71
33	84		seminativo	2	0,4250	20,85	17,56
33	25		sem. arb.	3	0,6480	20,08	20,08
				Totale	**11,9850**	**314,74**	**238,65**

3. Regolarità catastale dei beni.

I terreni risultano essere censiti con qualità non del tutto corrispondenti alle effettive colture praticate, mentre per quanto relativo alle unità immobiliari urbane, sono tutte sprovviste della relativa planimetria catastale, ed inoltre, la tettoia, l'appendice diruta del fabbricato principale, ed i due manufatti accessori indipendenti, non sono riportati in mappa, così come non risulta essere correttamente individuata l'effettiva area di corte delle costruzioni.

La circostanza, in ogni caso, non costituisce impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché le diverse regolarizzazioni, il cui costo verrà comunque detratto dal valore dei beni, possono essere effettuate dall'aggiudicatario in qualsiasi momento.

Una ulteriore anomalia, che non può essere regolarizzata né attraverso la procedura in corso, né dall'eventuale aggiudicatario, è costituita dall'occupazione di una parte dell'area del lotto, per una superficie di circa 2.900,00 metri quadrati, dal tracciato della Strada Provinciale n°108, il cui inserimento in mappa, con l'esecuzione dei conseguenti frazionamenti e relativi espropri, è di esclusiva competenza dell'Ente proprietario.

Sarà in ogni caso opportuno che la circostanza venga segnalata nel bando di vendita del lotto.

4. Descrizione analitica degli immobili e delle caratteristiche della zona.

4.1 Descrizione analitiche dei terreni agricoli e delle colture presenti (cfr allegato 15.1).

I terreni si estendono su due versanti opposti, l'uno nel territorio di Allerona, e l'altro in Comune di Fabro, rispetto al corso del torrente Ritorto, in corrispondenza del vocabolo Ginostreto dal lato di Allerona, e del vocabolo Terrone dal lato di Fabro, ad una quota media di circa 295 metri s.l.m., con una quota massima di circa 320 metri s.l.m., ed una quota minima di circa 270 metri s.l.m.

Si accede alla porzione in Comune di Allerona dalla Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108 e dalla strada vicinale del Rivarcale, entrambe con una piattaforma di media larghezza, più che sufficiente al transito contemporaneo di due veicoli, pavimentata con graniglia sciolta la prima, e sterrata la seconda, in sufficiente - discreto stato manutentivo, a seconda dei tratti presi in considerazione, in alcuni dei quali affiorano in superficie i ciottoli della massicciata sottostante.

Per quanto riscontrato con il sopralluogo, l'accesso ai terreni nel territorio di Fabro avviene invece, attraverso una pista che, dipartendosi dalla Strada Provinciale, taglia parte del lotto nel Comune di Allerona, ed attraversa il torrente sottostante. Nella cartografia catastale è riportata una seconda strada vicinale, denominata di "Spicchi", ed avente origine dalla Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108, che lambiva la proprietà a monte del compendio. Dalla foto aerea si evince, invece, come il tracciato di tale strada, già a monte della proprietà pignorata, diventi molto meno marcato, per poi scomparire del tutto, a significare la sua scarsa transitabilità, molto probabilmente limitata ai soli mezzi agricoli, peraltro forse di non grandi dimensioni.

I terreni hanno giaciture con pendenze mediamente superiori al 15%, e solo nei dintorni del compendio urbano scendono al di sotto di tale valore, ma in ogni caso sono lavorabili meccanicamente con macchine di medio – grandi dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento è rivolto a nord per l'appezzamento nel Comune di Allerona, ed a sud per quello in Comune di Fabro, mentre per quanto all'esposizione, il primo prospetta sulle colline di Fabro e sul versante sud – est della Toscana, del quale è visibile la preminenza del Monte Cetona, mentre il secondo si affaccia sul versante opposto, costituito dalle valli calanchive che conducono ad Allerona Scalo.

La conformazione degli appezzamenti non è regolare, ed in assenza di elementi naturali di confine, o di delimitazioni certe, delle quali, in ogni caso, se ne dovrebbe accertare la correttezza della posizione cartografica, non è possibile individuare il limite catastale del compendio, stante anche la presenza di colture indistinte che si estendono senza soluzione di continuità, e che non è escluso che possano interessare proprietà diverse, tra loro limitrofe.

Al momento del sopralluogo, sui terreni erano in atto le colture già elencate nella descrizione del lotto, condizionate anche dalle caratteristiche pedologiche dei suoli, queste a loro volta notevolmente influenzate dalla natura prevalentemente argillosa del terreno.

I boschi, di tipo ceduo o misto, comprensivi delle tare ad essi assimilabili, dovute alla crescita naturale delle piante, sono diffusi nelle porzioni meno accessibili della proprietà, in corrispondenza di scarpate o di aree del tutto marginali, non utilizzabili diversamente, con esposizione ed orientamento

variabili a seconda della zona considerata, e sono costituiti, prevalentemente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria).

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: http://www.territorio.regione.umbria.it/ (elementi cartografici n°321160 e n°322130): "*Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa*".

4.2 Descrizione analitica dei fabbricati insistenti sulle particelle 3, 86, 87, 59 e 81del foglio 8 di Allerona.

Sulle particelle 3, 86, 87, 59 e 81 del foglio 8 di Allerona insistono tre fabbricati, dei quali uno, principale, adibito sia alla residenza che a destinazioni ad essa accessorie, e due, pertinenti al primo, attualmente in stato di fatiscenza muraria e di dissesto statico, e quindi inutilizzabili, ma già destinati a stalle e ricoveri per gli animali da cortile.

Le costruzioni sono collocate in prossimità della strada vicinale del Rivarcale, a breve distanza dal suo innesto con la Strada Provinciale n°108, entrambe collocate sostanzialmente sulla sommità di un crinale che degrada a nord ed a sud, posizione che conferisce ai manufatti un orientamento variabile su tutti i punti cardinali, ed un'esposizione che spazia dalle versante sud – est della Toscana, alle colline di Fabro, ai calanchi della valle di Allerona Scalo.

Il fabbricato principale residenziale, "B", è a sua volta composto da due corpi di fabbrica distinti, individuati il primo, di maggiore estensione, ed ubicato nella parte a sud dell'edificio, con la particella 3, suddivisa nei subalterni 1 e 2, ed il secondo, di minore consistenza, e collocato nella parte a nord, con il mappale 86, suddiviso nei subalterni 3 e 4. Sul retro del lato nord è presente, ulteriormente, una tettoia, verosimilmente insistente sulle particelle 86 e 61, non riportata in mappa, così come non è rappresentata nella cartografia catastale una seconda appendice alla particella 3, ma insistente sui mappali 81 e 87, visibile nelle ortofoto storiche del 1954, ed allo stato quasi interamente diruta, dal momento che ne restano in piedi soltanto parte delle pareti perimetrali. Pur se catastalmente distinto in quattro unità immobiliari, si tratta di una sola abitazione, distribuita sull'intero primo piano, al quale si può accedere da due distinti ingressi, ognuno con la relativa scala esterna, con i relativi accessori al piano terra, costituiti sostanzialmente da un garage e da sei magazzini di varie dimensioni e superfici.

La scala principale di accesso al primo piano, collocata sul prospetto sud dell'edificio, sul fronte della strada vicinale del Rivarcale, immette in un ambiente attualmente adibito a camera da letto/pluriuso, ma probabilmente all'origine adibita a cucina o zona pranzo. In cima alla scala, posto sulla verticale di uno dei due locali sottoscala, è presente un forno, apparentemente non utilizzato da tempo.

La seconda scala, invece, con struttura in precarie condizioni statice, ed aderente al prospetto est, immette direttamente nella cucina, nella quale si aprono le porte di comunicazione con una camera da letto, sulla sinistra, un servizio igienico, che riceve la luce naturale da un lucernario aperto nella copertura, ed il soggiorno, sulla destra.

La distribuzione interna prevede, oltre ai vani già descritti, una terza camera da letto, a cui si accede dal soggiorno, ed un vano costituente sostanzialmente un disimpegno, compreso tra la camera da letto principale e la stanza pluriuso con accesso anche dalla scala esterna sul fronte strada.

Nel suddetto disimpegno è stato ricavato, con struttura interamente in legno, un secondo servizio igienico, privo di qualsiasi apertura di ventilazione con l'esterno e chiuso superiormente da un soppalco ed utilizzabile soltanto come piccolo ripostiglio.

Entrambi i bagni sono dotati di tutti gli apparecchi sanitari e della doccia.

Le strutture in elevazione sono in muratura portante, in conci irregolari di pietra locale con paramento a vista per una parte, ed in blocchetti squadrati di tufo per l'altra, mentre riguardo alle strutture fondali, qualora presenti, sono senz'altro del tipo superficiale, continuo, molto probabilmente in muratura, e la loro effettiva tipologia, la profondità del piano di posa, il materiale e la consistenza possono essere accertate soltanto con sondaggi mirati.

I solai di calpestio sono di quattro distinte tipologie: nella porzione individuata con la particella 3 variano dal tipo in ferro e laterizio, con volticine in mattoni su putrelle, al tipo in legno e laterizio, con doppia orditura lignea e pianelle, fino al tipo con travetti precompressi in calcestruzzo e tavelloni. Nella parte censita con il numero 86, invece, sono del tipo in latero cemento gettato in opera, con pignatte di laterizio e

sovrastante caldana in calcestruzzo. La porzione di calpestio del soggiorno, molto probabilmente con sezione sottodimensionata, ed eccessivamente flessibile, è stata di recente puntellata, tanto che il vano sottostante non è accessibile per la presenza dei sostegni.

La copertura, del tipo a capanna a due falde inclinate, ha invece struttura portante lignea a doppia orditura, con sovrastante pianellato in laterizio, per il corpo di fabbrica più vecchio, ed in putrelle di ferro e tavelloni nel corpo di fabbrica più recente.

Le altezze utili interne variano sostanzialmente in tutti gli ambienti, ma hanno, nel complesso, valori di 2,40 ÷ 2,60 metri lungo le pareti perimetrali esterne, in corrispondenza della gronda, e di circa 4,00 ÷ 4,10 metri in corrispondenza del colmo centrale. La superficie utile dell'abitazione misura circa 132,60 metri quadrati.

I pavimenti, risalenti agli anni '50 ÷ '60, sono in mattoni di laterizio ed in marmette di graniglia, in mediocre stato manutentivo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, molto probabilmente con prodotti a base di calce, gli infissi, sia interni che esterni, questi con vetro semplice, sono in legno, ed anch'essi risalenti all'epoca della costruzione.

Le finiture, nel complesso, denotano una profonda carenza manutentiva, evidente nelle crepe presenti in alcune pareti interne ed in diverse parti della copertura in tavelloni, nel distacco dell'intonaco, e nello sporco, dovuto al fumo ed alla fuliggine della stufa, che ricopre buona parte delle pareti della camera da letto principale, oltre che, per quanto riferito dal comodatario, nelle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, più volte riparata nel corso di pochi anni.

L'abitazione è sprovvista dell'adduzione del gas, sia da rete pubblica che da un eventuale serbatoio di accumulo privato, e dell'impianto per il riscaldamento degli ambienti, che avviene con il camino nella cucina, e con una stufa a legna in una delle camere da letto. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata invece ad uno scaldabagno elettrico.

Nulla può invece essere riferito agli altri impianti tecnologici, quali quello elettrico, quello per la distribuzione dell'acqua fredda, e per lo scarico di quelle reflue, in merito ai quali l'occupante presente al momento del sopralluogo non ha saputo dare alcuna informazione, pur potendo ragionevolmente sostenere, in considerazione dell'epoca di realizzazione, che quello elettrico non sia conforme alle vigenti norme in materia, disciplinate dal D.M. n°37/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Uno dei due servizi, come già anticipato, non risponde ai requisiti igienico sanitari, per non essere dotato dell'esalatore previsto per gli ambienti sprovvisti di ventilazione naturale.

I locali accessori al piano terra, la cui superficie utile complessiva è pari a circa 162,60 metri quadrati, comprendono due locali sottoscala, di modesta consistenza ed altezza utile interna, tre magazzini, non comunicanti tra di loro, ed ognuno con accesso diretto dall'esterno, sottostanti il corpo di fabbrica più datato, con un'altezza interna variabile da un minimo di 2,80 metri circa a 3,10 metri circa, ed un garage ed il vano occupato dai puntelli nella porzione più recente, questi con un'altezza utile di circa 2,80 metri.

La tettoia sul lato nord, il cui solaio di copertura è in tavelloni e travi prefabbricate tipo "Varese", ha invece un'altezza massima di circa 3,55 metri, ed una minima di circa 2,10 metri.

Tali locali, tutti intonacati internamente ad eccezione della tettoia, questa con calpestio sterrato, hanno i pavimenti in mattoni di laterizio, quasi certamente originali, o in piastrelle di gres, questi sicuramente sostituiti tra gli anni settanta ed i primi anni ottanta, ed infissi in legno, fuorché il garage, chiuso da una porta in metallo del tipo basculante. Sono tutti privi di impianti, ad eccezione di quello elettrico, per il quale vale, però, quanto già riferito nel merito per l'abitazione.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare descritta può essere definito come *insufficiente/mediocre*.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili di ognuno degli ambienti che compongono l'edificio, rilevati con l'accesso del 21 gennaio 2015, i coefficienti ex norma UNI 10750:2005, e la superficie convenzionale vendibile conseguente.

L'unità immobiliare dispone, inoltre, di un'area di corte, inerbita per crescita spontanea, della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di circa 3.940,00 metri quadrati, determinata graficamente dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea, la cui incidenza nella concorrenza del valore è valutata, secondo il criterio introdotto dalla summenzionata norma UNI, ovvero in non oltre il 30% della superficie coperta residenziale, nella tabella 6, a pagina 15.

All'interno della corte, per quanto riferito dall'attuale occupante l'abitazione, è presente una cisterna di raccolta delle acque meteoriche, impiegate per l'irrigazione del giardino circostante.

TABELLA 2 - dati metrici del fabbricato "B"

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
Piano terra				
sottoscala 1	1,95	4,00	0,15	0,60
sottoscala 2	---	5,40	0,10	0,50
magazzino 1	3,12	19,80	0,50	9,90
magazzino 2	3,00	20,50	0,50	10,30
magazzino 3	2,82	43,60	0,50	21,80
garage	2,80	22,70	0,50	11,40
locale attualmente non accessibile	---	22,70	0,25	5,70
tettoia	2,81	23,90	0,35	8,40
		162,60		**68,60**
Piano primo				
cucina	3,23	21,20	1,00	21,20
soggiorno	3,45	22,70	1,00	22,70
letto	3,29	25,20	1,00	25,20
letto - w.c.	3,31	15,40	1,00	15,40
letto	3,26	22,00	1,00	22,00
letto	3,20	20,10	1,00	20,10
w.c.	2,42	6,00	1,00	6,00
		132,60		**132,60**
incidenza murature interne eperimetrali (10% di 162,60+132,60)				**29,60**
Totale		**295,20**		**230,80**

Il primo dei due manufatti accessori ("B1"), posto ad ovest dell'edificio "B", risale invece ad un'epoca successiva al 1954, pur non potendo meglio precisare l'epoca di costruzione, non avendo riscontrato nessuna licenza edilizia ad esso relativa, posteriore al 1967, agli atti del Comune di Allerona.

Ha forma rettangolare, ottenuta dall'unione di due corpi di fabbrica distinti, ed era verosimilmente adibito al ricovero di suini e di altri animali per uso domestico. È in stato di avanzato dissesto statico e di degrado materico, evidente nel crollo di parte della copertura, nel crollo e nella rotazione di una parete perimetrale, ed in generale nella rovina dei materiali costituenti le murature portanti.

Ha struttura in elevazione in muratura di tufo in blocchetti squadrati, e solaio di copertura in tavelloni di laterizio su di una doppia orditura lignea. Le strutture fondali, qualora presenti, sono senz'altro del tipo superficiale, continuo, molto probabilmente in muratura, e la loro effettiva tipologia, la profondità del piano di posa, il materiale e la consistenza possono essere accertate soltanto con sondaggi mirati.

È privo di qualsiasi tipo d'impianto tecnologico e di finiture, sia interne che esterne.

Alla tabella 3 è riportata la superficie lorda del manufatto, non essendo misurabile, alla pari delle altezze, quella utile dei locali che lo compongono, perché inaccessibili.

Il suo stato di conservazione è *pessimo/fatiscente*.

TABELLA 3 - dati metrici del fabbricato "B1"

Ambiente	Altezza max [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
Locali accessori	2,10	37,50	1,00	37,50
Totale		**37,50**		**37,50**

Il secondo dei manufatti accessori ("B2"), posto invece ad est dell'abitazione, è databile anch'esso ad un'epoca posteriore al 1954, posto che, anche per questo, non è stata riscontrata alcuna licenza edilizia che ne autorizzasse l'edificazione dopo il 1967. Era adibito, quasi certamente, al ricovero di piccoli animali da cortile, ma non ne è stato possibile rilevarne le dimensioni, od osservarlo dall'esterno, perché, oltre ad essere in uno stato di precario stato conservativo, è pressoché quasi totalmente invaso da vegetazione infestante, ed è pertanto inaccessibile, sia all'interno, che all'esterno (cfr rilievi fotografici

all'allegato 4.1.2.2). Per questo motivo del manufatto non ne è misurabile la consistenza, né utile, né lorda, così come le altezze.

Ha struttura in elevazione in muratura di tufo in blocchetti squadrati, e solaio di copertura in tavelloni di laterizio su di una doppia orditura lignea. Le strutture fondali, qualora presenti, sono senz'altro del tipo superficiale, continuo, molto probabilmente in muratura, e la loro effettiva tipologia, la profondità del piano di posa, il materiale e la consistenza possono essere accertate soltanto con sondaggi mirati.

È privo di qualsiasi tipo d'impianto tecnologico e di finiture, sia interne che esterne.

La sua superficie lorda, dedotta per via grafica dalla sovrapposizione della mappa con la foto aerea, è pertanto stimabile in circa 27,00 metri quadrati.

Il suo stato di conservazione è *pessimo/fatiscente*.

4.3 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Allerona, ubicata a nord – est del capoluogo, e prossima al confine con il territorio del Comune di Fabro, approssimativamente compresa tra il torrente Ritorto, a nord, il vocabolo Palombara ad est, ed il vocabolo Bargiano ad ovest.

È caratterizzato da insediamenti sparsi, isolati o riuniti in piccoli borghi, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente sulla sommità delle alture o dei crinali che caratterizzano il paesaggio, in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, tanto a carattere residenziale quanto produttivo – agricolo, in parte interessati da interventi di recupero per essere destinati ad accogliere attività ricettive di tipo agrituristico, alcune delle quali in fase di cessazione dell'attività.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le 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, nel capoluogo di Allerona, o nell'abitato di Allerona Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa 20 chilometri il primo (raggiungibile percorrendo la S.P. n°108 e la S.P. n°50), e circa 10 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita, prevalentemente, da strade non asfaltate o con fondo mediamente dissestato.

Il borgo di Allerona può essere raggiunto anche per una via molto più breve, di circa 4,5 chilometri, ma attraverso una serie di strada sterrate che guadano anche il fosso Rivarcale.

La vocazione esclusiva è quella agricola, dedicata prevalentemente alla coltivazione di cereali, alle produzioni foraggere, alla silvicoltura, al pascolo ed all'allevamento di ovini ed alla produzione viticola, per quanto questa risulta molto più diffusa soprattutto nelle zone limitrofe, spostandosi verso sud lungo la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108.

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale dalla Strada Provinciale anzidetta, nonché dalla rete delle strade vicinali ad uso pubblico che da essa si dipartono, può essere valutata come sufficiente - discreta, ovvero come mediamente ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo, soprattutto se correlata con la corografia dei luoghi.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio, conferiscono alla zona una buona apertura panoramica in ogni direzione, spaziando dalle alture della bassa Toscana, fino alla valle del Paglia in direzione di Orvieto, con un paesaggio caratterizzato dalla ondulazione dei colli della dorsale che giunge fino a Ficulle e Fabro, prevalentemente dominati dalle colorazioni grigio giallastre delle argille, sulle quali la vegetazione spontanea è pressoché assente.

Alcune porzioni della proprietà risultano essere tutelate ex lege dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, perché ricomprese tra le aree boscate, già protette dalla Legge 431/1985 (nota anche come Legge "Galasso"), ma prive di pregio paesaggistico o ambientale.

5. Attestato di Prestazione Energetica del fabbricato residenziale e dei relativi accessori.

Il fabbricato residenziale ed i relativi vani accessori al piano terra, costituenti nell'insieme una unità immobiliare unica, sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione energetica.

Per quanto disposto dal punto 6 del provvedimento di conferimento dell'incarico, questo Consulente ne ha determinato sia l'indice di prestazione energetica, sia la classe energetica di appartenenza ad esso relativa, attraverso la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Al riguardo, prima di enunciarne i risultati, si ritiene opportuno esporre una breve premessa.

Non disponendo dei documenti progettuali dell'edificio, la certificazione deve muovere dal suo rilievo architettonico, che di necessità deve essere esteso agli elementi che permettano di definire i le dispersioni dell'involucro. In sede di sopralluogo non è stato possibile rilevare nel dettaglio le dimensioni dei diversi ambienti, perché tutti occupati da una consistente mole di masserizie, e dei quali ci si è dovuti quindi limitare a misurare due dimensioni di massima, né è stato possibile definire alcuni elementi fondamentali, quali lo spessore dei solai, per le medesime ragioni.

Ne consegue che l'attestato predisposto *non* può essere autocertificato, perché, di fatto, *non* può essere garantito che gli elementi inseriti nel calcolo aderiscano integralmente alla realtà dei luoghi.

Ad ogni modo il suo contenuto può essere ritenuto più che sufficiente per le finalità del quesito, dal momento che consente di definire la classe e l'indice di prestazione energetica dell'edificio.

Al riguardo si informa che, poiché l'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento, l'indice di prestazione energetica rappresenta il quantitativo annuo, espresso in KWh per metro quadrato di superficie utile, di energia elettrica necessaria per il riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

La classe energetica dell'edificio è "*G*", mentre il suo indice di prestazione energetica è di *805,61 KWh/mq anno* (cfr allegato 19).

Annotazione:

secondo le risultanze dello studio condotto dal Consiglio Nazionale del Notariato, n°263-2014/C del 20/06/2014, l'*obbligo* dell'allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ovvero dell'indicazione della classe e dell'indice di prestazione energetica dell'immobile trasferito, o dell'informazione di tali dati all'acquirente, riguarda esclusivamente i trasferimenti che presuppongono un atto notarile, ossia le sole vendite di natura negoziale e consensuale.

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

6.1 Stato di possesso dei terreni e congruità del canone di locazione.

Al momento dell'accesso, eseguito alla presenza del Custode in data 20 novembre 2014, per quanto dichiarato dal legale rappresentante della società debitrice i soli terreni, per una superficie complessiva di Ha 62.99.50, erano occupati, sulla base di un contratto non registrato, del 21 aprile 2000, rinnovato di anno in anno fino al 30 giugno 2008, da un conduttore che li impiegava per la *"…coltivazione di erba in piedi…"*, ad un canone annuo inizialmente pattuito nella somma di £.6.000.000, pari a circa €.3.100,00 (cfr allegato 4).

Nel corso della procedura, accertata l'opponibilità del contratto, il G.E. ha disposto che il C.T.U. determinasse il canone di occupazione, autorizzando, all'esito, con provvedimento del 2 marzo c.a., l'occupazione dei terreni al medesimo soggetto previo pagamento di un canone annuo di €.6.000,00, pur senza l'indicazione della data di cessazione dell'affitto.

Ai fini della valutazione i terreni saranno considerati liberi e nella disponibilità del debitore.

6.1 Stato di possesso dei fabbricati.

Per quanto noto a questo Consulente i fabbricati componenti il lotto sono attualmente in comodato d'uso, non registrato, a favore di un soggetto terzo, estraneo alla procedura, ma in fase di rilascio. Anche in questo caso, pertanto, gli immobili possono ritenersi liberi, posto che l'occupazione in atto cesserà, o verrà fatto cessare, prima della vendita.

6.3 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue, nella quale con la lettera "C" si intende una compravendita, e con la lettera "P" una permuta, i proprietari, ed i relativi titoli di acquisto dei beni esecutati, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 21/02/1985 al 21/02/2005, sulla base degli atti di provenienza acquisiti dall'Archivio Notarile di Terni.

TABELLA 4 - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Comune	Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
				Dal	Al			
Allerona	5	78		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	8	2		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	3	1	27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	80		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	81		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	86	1	27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	87		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	21		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	22		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	85		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	23		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	83		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	84		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	1		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	3	2	27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	59		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	60		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	61		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	79		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	85		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	86	2	27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	24		03/01/84	data odierna	debitore esecutato	C. 15995 del 03/01/1984	art. 923 del 01/02/1984
Fabro	33	25		03/01/84	data odierna	debitore esecutato	C. 15995 del 03/01/1984	art. 923 del 01/02/1984

7. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Alla data di chiusura della perizia il creditore procedente non ha ancora provveduto a trasmettere, né a depositare presso la Cancelleria, la documentazione ex articolo 567 C.P.C che avrebbe dovuto essere prodotta entro la fine del mese di marzo e, pertanto, al riguardo, non è pertanto possibile relazionare alcunché di quanto richiesto con l'incarico, e sarà quindi necessario produrre una relazione integrativa non appena disponibile la relazione notarile.

7.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del *16 dicembre 2014* (cfr allegati da 3.8 a 3.12 alla parte generale della perizia), a carico del debitore, ed a partire dal 1 luglio 2005, risultano essere state iscritte o trascritte le formalità di cui agli allegati 3.10, 3.11 e 3.12 alla parte generale della perizia.

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

8.1 Conformità urbanistica del fabbricato residenziale "B".

Per quanto già esposto al paragrafo 4.2, il fabbricato principale, individuato con la lettera "B, ad esclusione della tettoia sul lato nord, è stato edificato, in un contesto esterno ai centri abitati, in epoca antecedente al 1 settembre 1967, non necessitando, pertanto, di alcun titolo abilitante alla costruzione.

Nonostante, catastalmente, l'edificio risulti suddiviso in due distinte particelle, ognuna delle quali a sua volta divisa in subalterni, questo Consulente, sulla base della distribuzione interna accertata con il sopralluogo, dei materiali e delle tecniche costruttive impiegate per l'edificazione delle due porzioni, è del parere che possa aver ospitato, fin dall'origine, una sola abitazione. Al più può essere ipotizzato che la porzione insistente sul mappale 86, visibilmente più recente di quella edificata sulla particella 3, costruita non oltre i primi anni cinquanta, sia stata unita all'altra nei primi anni sessanta, dal momento che la tecnica impiegata per la costruzione del solaio di calpestio del primo piano risale approssimativamente a quell'epoca.

Ancora nei primi anni sessanta potrebbe essere stata costruita la tettoia sul lato nord, la cui copertura è stata realizzata con una tecnica costruttiva che ha iniziato a diffondersi in quegli anni.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona non sono state riscontrate pratiche edilizie, successive a tale epoca, intestate ai diversi proprietari che si sono succeduti nel corso degli anni, e poiché dal sopralluogo è emerso che l'edificio non sembra sia stato interessato da interventi edilizi, o di cambiamento della destinazione d'uso, almeno da diversi decenni, può essere ragionevolmente sostenuto che l'immobile in esame sia conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

In applicazione dell'articolo 91 della Legge Regionale 21/01/2015, n°21, poiché la superficie residenziale lorda complessiva del fabbricato è inferiore a 450,00 metri quadrati, è possibile realizzare una ampliamento di non oltre 100,00 metri quadrati di superficie utile lorda, conseguito anche attraverso il cambiamento della destinazione d'uso, da accessoria a residenziale, di una pari superficie di una parte dei magazzini al piano terra, quali, ad esempio, quelli indicati con i numeri 1, 2 e 3 nella tabella 2, la cui consistenza utile è di poco superiore a 83,00 metri quadrati (ed equivalente a circa 42,00 mq di s.c.v.).

Inoltre, ai sensi dell'articolo 21, comma 4, lettera b), del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2, nelle zone agricole, quale quella in esame, è consentito edificare, senza che ciò incida sui parametri urbanistici, un manufatto accessorio, pertinenziale all'abitazione, della superficie utile lorda non superiore a 30,00 metri quadrati.

8.2 Conformità urbanistica dei fabbricati accessori "B1" e "B2".

Nonostante le indagini svolte, sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona, sia attraverso la cartografia e le ortofoto messe a disposizione dalla Regione dell'Umbria sul proprio sito web, non è stato possibile individuare, neanche con approssimata certezza, l'epoca in cui sono stati edificati i due manufatti accessori individuati con le lettere "B1" e "B2", apparentemente non visibili nella foto aerea del 1954, di scarsa qualità.

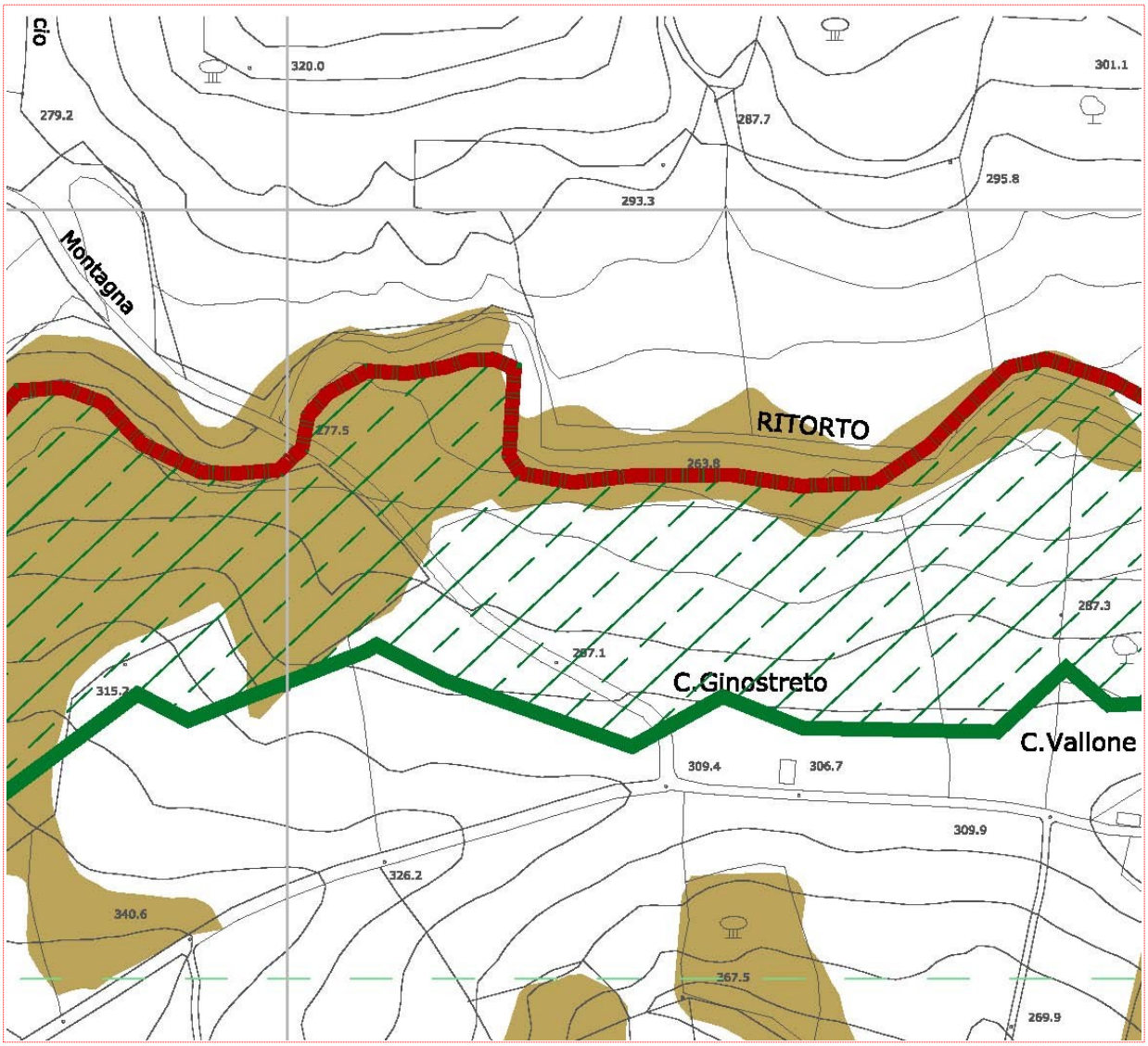
In ogni caso, almeno a giudicare dai materiali impiegati, non è illogico sostenere che potrebbero essere stati costruiti nella prima metà degli anni sessanta, non necessitando, quindi, di alcun titolo abilitativo.

E poiché, successivamente, non sembra siano stati oggetto di nessun ulteriore intervento edilizio, o di cambiamento della destinazione d'uso, tanto che, allo stato, i due manufatti risultano sostanzialmente diruti, può essere affermato che, con estrema probabilità, i fabbricati accessori in esame siano conformi sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

8.3 Destinazione urbanistica dei terreni.

Alla data di chiusura della perizia il creditore procedente non ha ancora provveduto a trasmettere, né a depositare presso la Cancelleria, la documentazione ex articolo 567 C.P.C che avrebbe dovuto essere prodotta entro la fine del mese di marzo.

Non è quindi possibile rispondere compiutamente al quesito, potendo soltanto riferire, sulla base di quanto rappresentato nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale – parte Strutturale del Comune di Allerona, delle quali se ne riporta di seguito uno stralcio, non in scala, che i terreni di quel Comune componenti il lotto sono ricompresi in zona agricola, ed in parte in zona agricola E_{3_Sb} (formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento della Rete Ecologica Regione Umbria).



9. Valutazione dei beni pignorati.

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

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

Ciò per effetto della impossibilità di riscontrare, nella zona, beni simili di confronto, e potendone effettuare la commercializzazione soltanto dopo averne eseguito il totale o parziale recupero edilizio, rendendoli del tutto analoghi agli immobili di paragone riscontrati con le indagini.

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

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nel territorio rurale del

Comune di Allerona. Ad esso verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non possa rientrare nella media ordinaria.

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

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

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

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

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

a) quanto ai fabbricati, quella convenzionale vendibile determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici utili misurate con il rilievo metrico, con l'unica eccezione dei fabbricati accessori per i quali, essendo inaccessibili, verrà impiegata la superficie lorda, rilevata in sito o stimata dalla cartografia,

b) quanto ai terreni, quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

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

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

Conferma alla stagnazione del mercato è data dal repentino ribasso del prezzo richiesto per l'immobile n°2 (comprensivo dei terreni agricoli a margine e delle pertinenze), posto inizialmente in vendita a €.1.300.000,00, diminuito una prima volta a €.1.000.000,00, e ribassato ulteriormente, nel volgere di poche settimane, a €.750.000,00.

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

Dalla consultazione delle richieste pubblicate da alcune agenzie immobiliari sia locali che di altre città, ma operanti sul territorio, sono state riscontrate cinque sole richieste utili al caso di specie, di cui soltanto due riferite ad immobili ristrutturati, e tre inerenti edifici da ristrutturare (n°3 e n°4) o di cui completarne la ristrutturazione (n°5).

Di queste si è deciso di scartare l'ultima perché, per quanto attinente ad un immobile in parte già ristrutturato, e nel quale, almeno apparentemente, sembrerebbe siano da eseguire soltanto gli impianti e le finiture interne, il prezzo richiesto, pur depurato del differenziale domanda/offerta, è eccessivamente difforme da quello dei fabbricati simili elencati ai numeri 3 e 4 e, soprattutto, da quello richiesto per altri già del tutto ristrutturati e con dotazioni decisamente superiori (ampia corte, piscina, posizione dominante).

Altre richieste di vendita, seppur riscontrate in numero esiguo, non sono state prese in considerazione perché relative ad aziende agricole o agrituristiche e, pertanto, non attinenti al caso di specie.

Nella tabella 5, per le diverse richieste, relative ad immobili isolati, ubicati anche in posizioni dominanti e panoramiche in ambiti territoriali omogenei a quello di riferimento, posto che per "omogeneità" non necessariamente deve intendersi la vicinanza topografica, ma piuttosto l'analogia delle caratteristiche posizionali ed infrastrutturali delle zone di confronto, sono riportati, nell'ordine: lo stato conservativo

descritto nelle richieste o, in mancanza, quello deducibile dalle foto pubblicate, la superficie commerciale, eventualmente ragguagliata, suddivisa nelle diverse funzioni, il prezzo complessivo richiesto, depurato eventualmente del prezzo stimato per i terreni e la piscina, se presenti, e quello unitario ottenuto dal rapporto del primo con la consistenza.

Tabella 5 - Prezzi richiesti in vendita per immobili residenziali simili a quelli in stima, e ricompresi in ambiti territoriali omogenei a quello di riferimento

Numero richiesta	Superficie utile residenziale dichiarata [mq]		Superficie non residenz. Dichiarata [mq]		coefficiente di ragguaglio		Incidenza superficie pertinenziale [mq]		Superficie utile convenzionale vendibile [mq]	Prezzo complessivo richiesto in vendita [€.]	Prezzo unitario richiesto in vendita [€./mq]	incidenza differenziale stimato domanda/offerta %	Più probabile valore unitario di mercato [€./mq]	Abitabile	Ristrutturato
1	370,00	+	0,00	x	0,50	+	0,00	=	370,00	686.000,00	1.860,00	6,30	**1.740,00**		X
2	700,00	+	0,00	x	0,25	+	0,00	=	700,00	680.200,00	980,00	6,30	**910,00**		X
3	715,00	+	135,00	x	0,50	+	0,00	=	860,00	556.000,00	650,00	6,30	**600,00**	X	
4	200,00	+	0,00	x	0,50	+	60,00	=	280,00	200.000,00	720,00	6,30	**670,00**	X	
5	80,00	+	0,00	x	0,50	+	20,00	=	105,00	160.000,00	1.530,00	6,30	**1.430,00**	X	

media pond. dei prezzi richiesti per gli imm. ristrutturati **1.200,00** €./mq di S.C.V.

media pond. dei prezzi richiesti per gli imm. da ristrutturare **620,00** €./mq di S.C.V.

è escluso l'immobile 5 perché la richiesta è ritenuta inattendibile per eccessivo scarto rispetto alle richieste 3 e 4

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

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

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

Il più probabile valore unitario, medio, ordinario di mercato dell'unità immobiliare residenziale "A" al termine degli interventi di recupero può pertanto essere ragionevolmente determinato nella somma di €.1.200,00/mq di superficie convenzionale vendibile utile, al quale dovrà essere detratto il costo degli interventi manutentivi necessari per adeguarne le dotazioni impiantistiche e le finiture interne ed esterne a quelle degli immobili di confronto.

9.3 Stima del più probabile valore unitario di mercato dei fabbricati accessori recuperati.

Muovendo dalla stima già operata per l'edificio residenziale, il più probabile valore unitario, medio, ordinario di mercato delle unità immobiliari accessorie, inagibili, "B1" e "B2" può essere ragionevolmente determinato nella somma di €.600,00/mq, pari cioè alla metà di quello del fabbricato principale, ed equivalente a circa €.550,00/mq di consistenza lorda [dato da: €.600,00x1,10/1,20, dove 1,10 è il coefficiente che determina la superficie utile, ed 1,20 il parametro che permette di valutare la superficie lorda, ipotizzando che l'incidenza delle murature sia, approssimativamente, del 20%].

9.4 Stima dei costi unitari degli interventi di recupero, totale o parziale, del fabbricato residenziale "B" e per la nuova costruzione dell'opera pertinenziale.

Muovendo dai costi stimati dalla letteratura tecnica, ed in particolare da quelli determinati per l'anno 2014 dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto per la "*ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo leggero in edifici realizzati in epoca antecedente al 1960*", l'onere per l'adeguamento può essere stimato in €.485,00/mq di superficie utile, al quale aggiungere gli oneri accessori per le spese tecniche, la cui incidenza è prossima al 12% circa, per un costo finale di circa €.540,00/mq, e quindi per un valore unitario, medio, ordinario di trasformazione di: €.(1.200,00 – 540,00) = €.660,00/mq, del tutto in linea

con il prezzo medio richiesto per gli immobili da ristrutturare, o di cui completarne la ristrutturazione, nell'ambito territoriale di riferimento.

In maniera del tutto analoga:

a) il costo unitario della ristrutturazione di parte dei locali al piano terra, così da variarne la destinazione d'uso in residenziale, con riferimento alla medesima pubblicazione, ma alla voce *"ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo medio in edifici realizzati in epoca antecedente al 1960"*, è valutabile nella somma, che appare congrua, di €.949,00/mq di superficie utile, alla quale aggiungere i costi accessori per gli allacciamenti ai pubblici servizi (1%), i rilievi e le indagini (2%), le spese tecniche (12%), i collaudi (0,5%) e gli oneri concessori (5%), per un'incidenza complessiva del 20,5%,

b) il costo unitario per la costruzione, ex novo, dell'opera pertinenziale, essendo questa equivalente, o del tutto assimilabile, ad una costruzione di tipo rurale, o di grande semplicità, muovendo dalla medesima pubblicazione può essere ragionevolmente stimato in €.741,00/mq di superficie utile coperta [dato da €.247,00/mc x 3,00 = €.741,00/mq].

9.5 Stima dei costi unitari degli interventi di recupero dei manufatti accessori "B1" e "B2".

Per analogia, il costo di ristrutturazione dei manufatti accessori "B1" e "B2", tenendo conto anche delle minori dotazioni impiantistiche e delle finiture finali, può essere stimato nella metà, circa, del costo per la ristrutturazione di parte del piano terra, e quindi in circa €.475,00/mq si superficie utile, equivalente a circa €.400,00/mq di consistenza lorda [dato da: €.475,00/1,20, nella quale 1,20 è il coefficiente che permette di valutare la superficie lorda, ipotizzando che l'incidenza delle murature sia, approssimativamente, del 20%], al quale aggiungere le spese tecniche ed i collaudi, nell'aliquota complessiva del 12,5%.

Per quanto disposto dall'articolo 91, comma 10, i manufatti non adibiti alla residenza possono essere recuperati a fini residenziali fino ad una superficie utile coperta complessiva di 200,00 metri quadrati. Ciò nonostante, poiché la valutazione di tale intervento presupporrebbe la disponibilità di un progetto architettonico almeno a livello preliminare, la stima non potrà tenerne conto, pur senza apprezzabili variazioni del valore, in virtù della modesta residua differenza tra il valore finale dei fabbricati recuperati, ed il costo globale degli interventi.

9.6 Stima del più probabile valore di trasformazione dell'unità immobiliare "B".

Sulla base delle superfici convenzionali vendibili elencate alla tabella 2, e di quelle, in ampliamento (per mezzo del cambiamento della destinazione d'uso di una parte degli accessori al piano terra), e dell'opera pertinenziale, il più probabile valore di trasformazione dell'unità immobiliare residenziale "B" è determinato come appresso dettagliato nella tabella che segue.

TABELLA 6 - più probabile valore reale, attuale, di trasformazione del fabbricato "B"

S.C.V. piano primo [mq]:	132,60	+					
S.C.V. piano terra con attuale dest. uso [mq]:	26,60	+					
S.C.V. ampliamento per camb. dest. uso parte p.t. [mq] (1):	83,90	+					
incidenza murature interne e perimetrali, 10% s.u. totale [mq]:	29,60	+					
incidenza area di corte, 30% S.C.V. resid. [mq]:	60,00	+					
S.C.V. opera pertinenziale [mq]: 30,00 x 0,5 =	15,00	=					
S.C.V. complessiva [mq]:	347,70						
Valore medio ordinario di mercato della porzione non mutata e della corte:			€ 1.200,00	x	248,80	=	€ 298.560,00 -
Costo da sostenere per l'adeguamento funzionale (2):			€ 485,00	x	211,30	=	€ 102.481,00 -
Oneri accessori per l'adeguamento funzionale (12%):			€ 102.481,00	x	0,120	=	€ 12.298,00 +
Valore medio ordinario di mercato della porzione mutata al p.t.:			€ 1.200,00	x	83,90	=	€ 100.680,00 -
Costo da sostenere per il cambiamento della dest. d'uso al p.t.:			€ 949,00	x	83,90	=	€ 79.622,00 -
Oneri accessori per la ristrutturazione di parte del p.t. (20,5%):			€ 79.622,00	x	0,205	=	€ 16.323,00 +
Valore medio ordinario di mercato dell'opera pertinenziale:			€ 1.200,00	x	15,00	=	€ 18.000,00 -
Costo da sostenere per la costruzione dell'opera pertinenziale (2):			€ 741,00	x	30,00	=	€ 22.230,00 -
Oneri accessori (15,5%):			€ 22.230,00	x	0,155	=	€ 3.446,00 =
Più probabile valore reale, attuale di trasformazione del fabbricato "B"							**€ 180.500,00**

(1) Per effetto del cambiamento della destinazione d'uso la S.C.V. dei locali mutati è equivalente a quella utile.

(2) La superficie di calcolo del costo è quella utile: mq (132,60 + 162,60 - 83,90) = 211,30 mq.

Il costo per la regolarizzazione catastale, tanto del fabbricato "B", quanto degli accessori "B1" e "B2", di fatto costituenti pertinenze dell'unità immobiliare residenziale, è compreso nelle spese tecniche dei diversi interventi stimati nella determinazione del valore di trasformazione di cui alla tabella 6.

9.7 Stima del più probabile valore di trasformazione delle unità immobiliari "B1" e "B2"

Sulla base delle superfici convenzionali vendibili elencate alla tabella 3 ed a pagina 8, il più probabile valore di trasformazione degli accessori "B1" e "B2" è determinato come appresso dettagliato nella tabella che segue.

TABELLA 7 - più probabile valore reale, attuale, di trasformazione di fabbricati accessori "B1" e "B2"

S.C.V. lorda accessorio B1 [mq]:	37,50	+					
S.C.V. lorda accessorio B2 [mq]:	27,00	=					
S.C.V. lorda complessiva [mq]:	64,50						
Valore medio ordinario di mercato finale:			€ 550,00	x	64,50	=	€ 35.475,00 -
Costo da sostenere per la ristrutturazione:			€ 400,00	x	64,50	=	€ 25.800,00 -
Oneri accessori per la ristrutturazione (12,5%):			€ 25.800,00	x	0,125	=	€ 3.225,00 =
Più probabile valore reale, attuale, di trasformazione dei fabbricati accessori "B1" e "B2"							**€ 6.500,00**

Annotazione.

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

In ogni caso, qualora s'intendesse comunque operare la detrazione, il suo importo sarebbe pari a: €.(180.500,00 + 6.500,00) x 0,15 = €.187.000,00 x 0,15 ≅ €.28.000,00.

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

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

TABELLA 9 - elenco delle qualità colturali nelle quali sono suddivisi i terreni del lotto

seminativo di collina con pendenza > 15%	13,7820
bosco	5,9950
tare e strade	0,7200
Totale	**20,4970**

Per le diverse colture in atto sui terreni, attraverso le fonti citate al paragrafo 9.1 sono stati riscontrati i seguenti valori medi, ordinari, unitari, per ettaro:
seminativo di collina con pendenze superiori al 15% ..... €.9.000,00,
tare e strade ..... €.2.000,00,
bosco, ceduo e misto ..... €.2.500,00,

Il più probabile valore reale, attuale di mercato delle colture sopra elencate, divise tra i compendi ricompresi nei Comuni di Fabro ed Allerona, è quindi dato da:

a) terreni in Comune di Fabro:
seminativo: ha 7.51.70 x €.9.000,00/ha = ... €.67.653,00 +
bosco (ceduo e misto): ha 4.46.80 x €.2.500,00/ha = ... €.11.170,00 =
Valore medio, ordinario, di mercato dei terreni in Comune di Fabro ..... €.78.823,00…
Ovvero, in c.t., **€.79.000,00** (eurosettantanovemilavirgolazerocentesimi).

b) terreni in Comune di Allerona:
seminativo: ha 6.26.50 x €.9.000,00/ha = ... €.56.385,00 +
tare e strade: ha 0.72.00 x €.2.000,00 = ... €.1.440,00 +
bosco (ceduo e misto): ha 1.52.70 x €.2.500,00/ha = ... €.3.817,50 =

Valore medio, ordinario, di mercato dei terreni in Comune di Allerona ..... €.61.642,50…
Ovvero, in c.t., **€.62.000,00** (eurosessantaduemilavirgolazerocentesimi).

A questi dovranno essere detratti gli oneri da sostenere per la regolarizzazione delle qualità catastali, dell'importo stimato di circa €.300,00 (per i compendi su entrambi i Comuni).

Il più probabile valore, medio, reale dei terreni è quindi pari a:

TABELLA 10 - prezzo a base d'asta dei terreni

valore medio, ordinario, di mercato dei terreni in Comune di Fabro	€ 79.000,00	+
valore medio, ordinario, di mercato dei terreni in Comune di Allerona	€ 62.000,00	-
detrazione per variazione colturale	€ 300,00	=
Prezzo a base d'asta, in c.t. dei terreni	**€ 140.500,00**	

Annotazione:

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

9.9 Valore a base d'asta del lotto.

Il valore a base d'asta del lotto tre, dato dalla somma del valore delle unità immobiliari e dei terreni agricoli, è pari a:
€.(180.500,00 + 6.500,00 + 140.500,00) = **€.327.500,00**
(eurotrecentoventisettemilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Che, nella ipotesi di operare la detrazione di cui al paragrafo 9.7, diventerebbe **€.299.500,00** (euroduecentonovantanovemilacinquecentovirgolazerocentesimi).

10. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

1) allegato 14.1, visura catastale dei beni componenti il lotto,
2) allegato 14.2, visura catastale dei beni componenti il lotto,
3) allegato 14.3, visura catastale dei beni componenti il lotto,
4) allegato 15.1, individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto e delle colture effettive, scala 1:4.000,
5) allegato 15.2, individuazione su base catastale dei fabbricati componenti il lotto,
6) allegato 16, rilievi fotografici dei terreni,
7) allegato 17, rilievi fotografici dei fabbricati,
8) allegato 18, Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare residenziale del fabbricato "B".

Orvieto, 7 aprile 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

Via Monte Peglia, 36 05018 Orvieto TR Tel. 0763393714 - 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO QUATTRO

SOMMARIO.

2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATI 20). 3

3. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. 3

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. 3

4.1 DESCRIZIONE DEI TERRENI AGRICOLI E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATI 20). 3
4.2 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE. 4

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 5

5.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE. 5
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 5

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. 5

6.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE. 5

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. 6

8. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI. 6

8.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI. 6
8.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI. 7
8.3 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO. 7

9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO. 8

1. Premessa.

Si premette che non è stato possibile redigere la relazione con l'impiego del software on line "Efi System" perché il fascicolo della procedura non risulta essere stato acquisito dal gestore autorizzato dal Tribunale, né avvalendosi dell'ulteriore software indicato nel provvedimento di conferimento dell'incarico, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

2. Composizione del lotto (cfr allegati 20).

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Ginostreto, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 9.87.70 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 3.50.40 Ha circa, a seminativo extramarginale per 1.05.50 ha circa, condotti a pascolo per 2.80.80 Ha circa, ed occupati da bosco e da tare improduttive per la restante superficie di circa 2.51.00 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 185, 32, 142, 143, 129, 205, 203, 177, 115, 30, e 20 del foglio 8 di Allerona, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
8	57		seminativo	3	0,2698	7,66	7,66
8	23		seminativo	3	1,9125	54,32	54,32
8	24		seminativo	3	0,6420	18,24	18,24
8	82		bosco misto	1	0,9170	11,84	1,89
8	22		seminativo	3	1,3827	39,28	39,28
8	130		seminativo	3	0,8270	23,49	23,49
8	31		seminativo	2	1,4310	62,82	55,43
8	83		seminativo	2	0,2940	12,91	11,39
8	72		seminativo	3	0,1090	3,10	3,10
8	66		seminativo	3	0,2930	8,32	8,32
8	84		bosco misto	1	0,2580	3,33	0,53
8	76		seminativo	3	0,1850	5,25	5,25
8	77		seminativo	3	1,3560	38,52	38,52
				Totale	**9,8770**	**289,08**	**267,42**

3. Regolarità catastale dei beni.

I terreni risultano essere censiti con qualità non del tutto corrispondenti alle effettive colture praticate, ma la circostanza non costituisce impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché la regolarizzazione, il cui costo sarà detratto dal valore dei beni, può essere effettuata dall'aggiudicatario in qualsiasi momento.

4. Descrizione analitica dei terreni e delle caratteristiche della zona.

4.1 Descrizione dei terreni agricoli e delle colture presenti (cfr allegati 20).

I terreni si estendono lungo il versante sud che scende dal crinale percorso dal tracciato della strada vicinale del Rivarcale, nel territorio del Comune di Allerona, ad una quota media di circa 280 metri s.l.m., con una quota massima di circa 310 metri s.l.m., ed una quota minima di circa 250 metri s.l.m.

Vi si accede dalla Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108 e dalla strada vicinale del Rivarcale, entrambe con una piattaforma di media larghezza, più che sufficiente al transito contemporaneo di due veicoli, pavimentata con graniglia sciolta la prima, e sterrata la seconda, in sufficiente - discreto stato manutentivo, a seconda dei tratti presi in considerazione, in alcuni dei quali affiorano in superficie i ciottoli della massicciata sottostante.

I terreni hanno giaciture con pendenze mediamente superiori al 15%, ma in ogni caso sono lavorabili meccanicamente con macchine di medio – grandi dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento varia da sud/sud – ovest ad est/sud – est, mentre per quanto all'esposizione, l'intero compendio prospetta totalmente, o prevalentemente, sulle valli calanchive che conducono ad Allerona Scalo.

La conformazione degli appezzamenti non è regolare, ed in assenza di elementi naturali di confine, o di delimitazioni certe, delle quali, in ogni caso, se ne dovrebbe accertare la correttezza della posizione cartografica, non è possibile individuare il limite catastale del compendio.

Al momento del sopralluogo, sui terreni erano in atto le colture già elencate nella descrizione del lotto, condizionate anche dalle caratteristiche pedologiche dei suoli, queste a loro volta notevolmente influenzate dalla natura prevalentemente argillosa del terreno.

I seminativi possono essere distinti tra seminativi di collina, con pendenza superiore al 15%, e seminativi extramarginali, nei quali la coltivazione è sostanzialmente limitata alle produzioni foraggere.

I boschi, di tipo ceduo o misto, comprensivi delle tare ad essi assimilabili, dovute alla crescita naturale delle piante, sono diffusi nelle porzioni meno accessibili della proprietà, in corrispondenza di scarpate o di aree del tutto marginali, non utilizzabili diversamente, con esposizione ed orientamento variabili a seconda della zona considerata, e sono costituiti, prevalentemente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria).

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: http://www.territorio.regione.umbria.it/ (elementi cartografici n°321160 e n°322130): "*Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa*", modesti depositi alluvionali, particolarmente nelle aree di compluvio.

4.2 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Allerona, ubicata a nord – est del capoluogo, e prossima al confine con il territorio del Comune di Fabro, approssimativamente compresa tra il torrente Ritorto, a nord ed il vocabolo Palombara ad est.

È caratterizzato da insediamenti sparsi, isolati o riuniti in piccoli borghi, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente sulla sommità delle alture o dei crinali che caratterizzano il paesaggio, in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, tanto a carattere residenziale quanto produttivo – agricolo, solo in parte interessati da interventi di recupero.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le 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, nel capoluogo di Allerona, o nell'abitato di Allerona Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa 20 chilometri il primo (raggiungibile percorrendo la S.P. n°108 e la S.P. n°50), e circa 10 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita, prevalentemente, da strade non asfaltate o con fondo mediamente dissestato.

Il borgo di Allerona può essere raggiunto anche per una via molto più breve, di circa 4,5 chilometri, ma attraverso una serie di strada sterrate che guadano anche il fosso Rivarcale.

La vocazione esclusiva è quella agricola, dedicata prevalentemente alla coltivazione di cereali, alle produzioni foraggere, alla silvicoltura, al pascolo ed all'allevamento di ovini ed alla produzione viticola, per quanto questa risulta molto più diffusa soprattutto nelle zone limitrofe, spostandosi verso sud lungo la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108.

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale dalla Strada Provinciale anzidetta, nonché dalla rete delle strade vicinali ad uso pubblico che da essa si dipartono, può essere valutata come sufficiente - discreta, ovvero come mediamente ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo, soprattutto se correlata con la corografia dei luoghi.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio, conferiscono alla zona una buona apertura panoramica in ogni direzione, spaziando dalle alture della bassa Toscana, fino alla valle del Paglia in direzione di Orvieto, con un paesaggio caratterizzato dalla ondulazione dei colli della dorsale che giunge fino a Ficulle e Fabro, prevalentemente dominati dalle colorazioni grigio giallastre delle argille, sulle quali la vegetazione spontanea è pressoché assente.

Alcune porzioni della proprietà risultano essere tutelate ex lege dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, perché ricomprese tra le aree boscate, già protette dalla Legge 431/1985 (nota anche come Legge "Galasso"), ma prive di pregio paesaggistico o ambientale.

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

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

Al momento dell'accesso, eseguito alla presenza del Custode in data 20 novembre 2014, per quanto dichiarato dal legale rappresentante della società debitrice i soli terreni, per una superficie complessiva di Ha 62.99.50, erano occupati, sulla base di un contratto non registrato, del 21 aprile 2000, rinnovato di anno in anno fino al 30 giugno 2008, da un conduttore che li impiegava per la *"…coltivazione di erba in piedi…"*, ad un canone annuo inizialmente pattuito nella somma di £.6.000.000, pari a circa €.3.100,00 (cfr allegato 4).

Nel corso della procedura, accertata l'opponibilità del contratto, il G.E. ha disposto che il C.T.U. determinasse il canone di occupazione, autorizzando, all'esito, con provvedimento del 2 marzo c.a., l'occupazione dei terreni al medesimo soggetto previo pagamento di un canone annuo di €.6.000,00, pur senza l'indicazione della data di cessazione dell'affitto.

Ai fini della valutazione i terreni saranno considerati liberi e nella disponibilità del debitore.

5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue, nella quale con la lettera "C" si intende una compravendita, e con la lettera "P" una permuta, i proprietari, ed i relativi titoli di acquisto dei beni esecutati, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 21/02/1985 al 21/02/2005, sulla base degli atti di provenienza acquisiti dall'Archivio Notarile di Terni.

TABELLA 2 - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Comune	Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
				Dal	Al			
Allerona	8	31		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	57		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	66		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	72		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	82		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	22		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	23		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	83		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	84		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	76		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	77		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	24		03/01/84	data odierna	debitore esecutato	C. 15995 del 03/01/1984	art. 923 del 01/02/1984
Allerona	8	130		19/11/84	data odierna	debitore esecutato	P. 16235 del 19/11/1984	art. 7617 del 27/11/1984

6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Alla data di chiusura della perizia il creditore procedente non ha ancora provveduto a trasmettere, né a depositare presso la Cancelleria, la documentazione ex articolo 567 C.P.C che avrebbe dovuto essere prodotta entro la fine del mese di marzo e, pertanto, al riguardo, non è pertanto possibile relazionare alcunché di quanto richiesto con l'incarico, e sarà quindi necessario produrre una relazione integrativa non appena disponibile la relazione notarile.

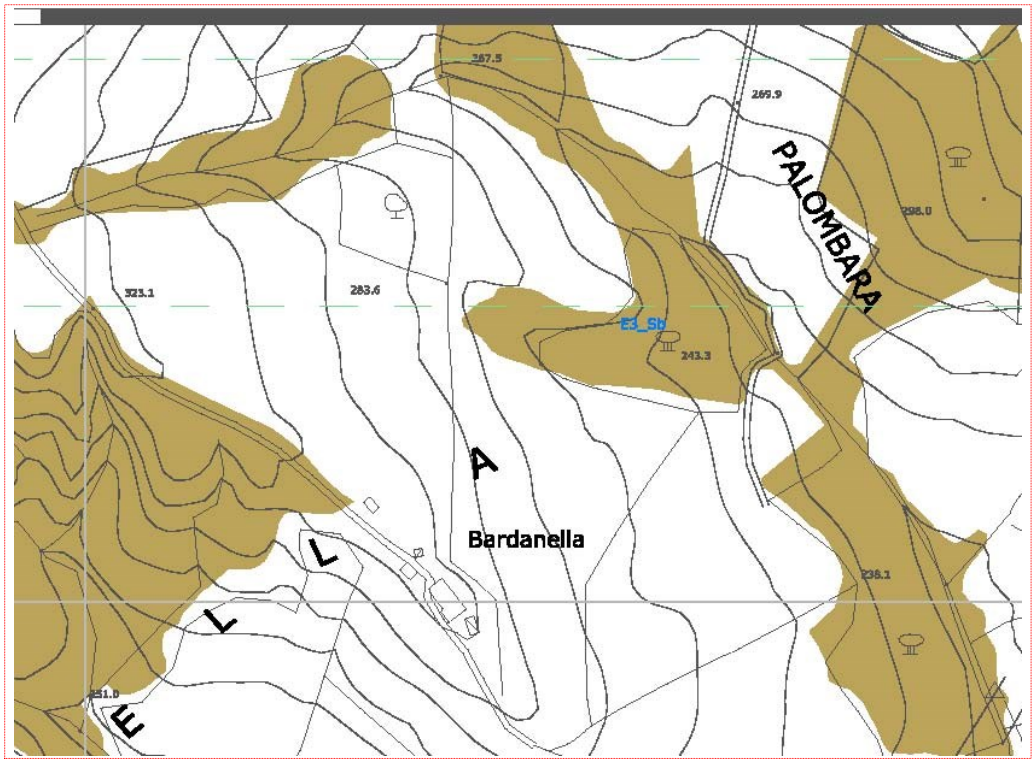
6.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del *16 dicembre 2014* (cfr allegati da 3.8 a 3.12 alla parte generale della perizia), a carico del debitore, ed a partire dal 1 luglio 2005, risultano essere state iscritte o trascritte le formalità di cui agli allegati 3.10, 3.11 e 3.12 alla parte generale della perizia.

7. Destinazione urbanistica dei terreni.

Alla data di chiusura della perizia il creditore procedente non ha ancora provveduto a trasmettere, né a depositare presso la Cancelleria, la documentazione ex articolo 567 C.P.C che avrebbe dovuto essere prodotta entro la fine del mese di marzo.

Non è quindi possibile rispondere compiutamente al quesito, potendo soltanto riferire, sulla base di quanto rappresentato nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale – parte Strutturale del Comune di Allerona, delle quali se ne riporta di seguito uno stralcio, non in scala, che i terreni del compendio componente il lotto sono ricompresi in zona agricola, ed in parte in zona agricola E_{3_Sb} (formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento della Rete Ecologica Regione Umbria).



8. Valutazione dei beni pignorati.

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

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere compravenduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni oggetto d'esecuzione, realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato*.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nel territorio rurale del Comune di Allerona. 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 attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), e l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

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

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il

perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

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

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

TABELLA 3 - elenco delle qualità colturali nelle quali sono suddivisi i terreni del lotto

seminativo di collina con pendenza > 15%	3,5040
seminativo extramarginale	1,0550
pascolo	2,8080
bosco e tare assimilabili	1,9440
tare e strada	0,5660
Totale	**9,8770**

Per le diverse colture in atto sui terreni, attraverso le fonti citate al paragrafo 8.1 sono stati riscontrati i seguenti valori medi, ordinari, unitari, per ettaro:
seminativo di collina con pendenza > 15% .....€.9.000,00,
seminativo extramarginale .....€.6.000,00,
pascolo.....€.4.000,00,
bosco e tare assimilabili.....€.2.500,00,
tare e strada.....€.2.000,00,

Il più probabile valore reale, attuale di mercato delle colture sopra elencate è quindi dato da:
seminativo di collina: ha 3.50.40 x €.9.000,00/ha = ...€.31.536,00 +
seminativo extramarginale: ha 1.05.50 x €.6.000,00/ha =.....€.6.330,00 +
pascolo: ha 2.80.80 x €.4.000,00/ha =.....€.11.232,00 +
bosco e tare assimilabili: ha 1.94.40 x €.2.500,00/ha = ...€.4.860,00 +
tare e strada: ha 0.56.60 x €.2.000,00/ha = ...€.1.132,00 =
Valore medio, ordinario, di mercato dei terreni ..... €.55.090,00…

A questo dovranno essere detratti gli oneri da sostenere per la regolarizzazione delle qualità catastali, dell'importo stimato di circa €.300,00.

Il più probabile valore, medio, reale dei terreni è quindi pari a:

TABELLA 4 - prezzo a base d'asta dei terreni

valore medio ordinario di mercato dei terreni	€ 55.090,00	-
detrazione per variazione colturale	€ 300,00	=
Prezzo a base d'asta, in c.t. dei terreni	**€ 54.500,00**	

Annotazione.

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

8.3 Valore a base d'asta del lotto.

Il valore a base d'asta del lotto quattro è pari ad **€.54.500,00**
(eurocinquantaquattromilacinquecentovirgolazerocentesimi).

9. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

1) allegato 19, visura catastale dei beni componenti il lotto,
2) allegato 20, individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto e delle colture effettive, scala 1:3.000,
3) allegato 21, rilievi fotografici dei terreni.

Orvieto, 7 aprile 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

Via Monte Peglia, 36 05018 Orvieto TR Tel. 0763393714 - 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO CINQUE

SOMMARIO.

1. PREMESSA. **3**

2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATI 23). **3**

3. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. **3**

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. **3**

4.1 DESCRIZIONE DEI TERRENI AGRICOLI E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATI 23). 3

4.2 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE. 4

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. **5**

5.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE. 5

5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 5

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. **6**

6.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE. 6

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. **6**

8. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI. **7**

8.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI. 7

8.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI. 7

8.3 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO. 8

9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO **9**

1. Premessa.

Si premette che non è stato possibile redigere la relazione con l'impiego del software on line "Efi System" perché il fascicolo della procedura non risulta essere stato acquisito dal gestore autorizzato dal Tribunale, né avvalendosi dell'ulteriore software indicato nel provvedimento di conferimento dell'incarico, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

2. Composizione del lotto (cfr allegati 23).

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, distinto in tre corpi separati, posti a breve distanza tra di loro, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 13.00.70 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 1.37.40 Ha circa, a seminativo extramarginale per 1.47.00 Ha circa, ad oliveto per 0.56.60 Ha circa, condotti a pascolo per 3.76.00 Ha circa, occupati dal bosco per 3.59.35 Ha circa, da incolto produttivo per 2.13.75 Ha circa, e da tare improduttive e strade per la restante superficie di circa 0.10.60 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 8, 10, 89, 84, 83, 82, 107, 108, 80, 86, 97, 74, 140, 91, 105, 174, 100, 54, 102, 14, 128, 214, 78, 79 del foglio 12 di Allerona, e con il fosso delle Ruscelle, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
12	1		seminativo	3	0,1420	4,03	4,03
12	73		seminativo	3	0,1580	4,49	4,49
12	104		seminativo	3	0,2650	7,53	7,53
12	96		seminativo	3	0,0620	1,76	1,76
12	103		seminativo	3	2,3300	66,18	66,18
12	75		seminativo	3	0,0620	1,76	1,76
12	9		seminativo	3	1,1550	32,81	32,81
12	106		seminativo	3	0,0070	0,20	0,20
12	90		seminativo	3	1,1550	32,81	32,81
12	81		seminativo	3	0,2380	6,76	6,76
12	85		seminativo	3	0,2720	7,73	7,73
12	55		seminativo	3	0,1210	3,44	3,44
12	101		seminativo	3	1,0350	29,40	29,40
12	6		bosco misto	2	1,2050	12,45	1,87
12	7		seminativo	3	2,2220	63,12	63,12
12	8		bosco misto	2	0,8660	8,95	1,34
12	109		seminativo	3	1,7120	48,63	48,63
				Totale	**13,0070**	**332,05**	**313,86**

3. Regolarità catastale dei beni.

I terreni risultano essere censiti con qualità non del tutto corrispondenti alle effettive colture praticate, ma la circostanza non costituisce impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché la regolarizzazione, il cui costo sarà detratto dal valore dei beni, può essere effettuata dall'aggiudicatario in qualsiasi momento.

4. Descrizione analitica dei terreni e delle caratteristiche della zona.

4.1 Descrizione dei terreni agricoli e delle colture presenti (cfr allegati 23).

I terreni si estendono lungo il versante sud che scende dal crinale percorso dal tracciato della strada vicinale del Rivarcale, in corrispondenza del vocabolo Bargiano, nel territorio del Comune di Allerona, ad una quota media di circa 390 metri s.l.m., con una quota massima, in prossimità del limite nord del lotto, di circa 410 metri s.l.m., ed una quota minima di circa 370 metri s.l.m.

Vi si accede dalla Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108 e dalla strada vicinale del Rivarcale, entrambe con una piattaforma di media larghezza, più che sufficiente al transito contemporaneo di due veicoli, pavimentata con graniglia sciolta la prima, e sterrata la seconda, in sufficiente - discreto

stato manutentivo, a seconda dei tratti presi in considerazione, in alcuni dei quali affiorano in superficie i ciottoli della massicciata sottostante.

Dalla strada vicinale anzidetta si diparte una seconda strada, anch'essa di natura vicinale, ma della quale se ne ignora la denominazione, che attraversa alcuni terreni del lotto. Questa, con sezione ridotta, e sufficiente al transito di un solo veicolo alla volta, in prossimità della cabina ENEL individuata con la particella 135 del foglio 12 devia il proprio percorso, e raggiunge una pendenza molto elevata, impraticabile alla maggiora parte degli autoveicoli. A causa delle caratteristiche geometriche del tracciato, e del suo stato di conservazione, è attualmente percorribile solo per un primo tratto da veicoli fuoristrada, mentre la restante parte è adatta esclusivamente a mezzi agricoli cingolati.

Fatta eccezione per alcune modeste porzioni prossime alla strada vicinale del Rivarcale, o alla Strada Provinciale, nelle quali le giaciture sono molto meno acclive, i terreni hanno pendenze elevate o molto elevate, e maggiori del 15%, per quanto tutti, in ogni caso, sono lavorabili meccanicamente con macchine di medio o grandi dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento varia a secondo dell'appezzamento considerato, ma in generale è compreso tra sud – est e sud – ovest, e solo alcuni versanti sono rivolti ad est o ad ovest.

L'esposizione è prevalentemente rivolta verso le colline che circondano il capoluogo di Allerona, o sulle valli calanchive che conducono ad Allerona Scalo.

La conformazione degli appezzamenti non è regolare, e nella maggior parte dei casi, in assenza di elementi naturali di confine, o di delimitazioni certe, delle quali, in ogni caso, se ne dovrebbe accertare la correttezza della posizione cartografica, non è possibile individuare il limite catastale dei compendi pignorati, stante anche la presenza, in qualche caso, di colture indistinte che si estendono senza soluzione di continuità, e che non è escluso che possano interessare proprietà diverse, tra loro limitrofe.

Al momento del sopralluogo, sui terreni erano in atto le colture già elencate nella descrizione dei lotti, condizionate anche dalle caratteristiche pedologiche dei suoli, queste a loro volta notevolmente influenzate dalla natura prevalentemente argillosa del terreno.

I seminativi possono essere distinti tra seminativi di collina, con pendenza superiore al 15%, e seminativi extramarginali, nei quali la coltivazione è sostanzialmente limitata alle produzioni foraggere.

L'oliveto si presenta con buona vegetazione, anche se con un impianto non recente, e con certezza antecedente al 1997, almeno per quanto desumibile dalla foto aerea riprodotta sul sito web-gis della Regione dell'Umbria, non particolarmente curato, sia per quanto riguarda la parte aerea delle piante, apparentemente non sottoposta alla potatura da diversi anni, che per il suolo, probabilmente non interessato da lavorazioni superficiali da un considerevole lasso di tempo. È accessibile e lavorabile meccanicamente, con sesto non uniforme e densità d'impianto verosimilmente inferiore alle 240 piante/ettaro.

I boschi, di tipo ceduo o misto, comprensivi delle tare ad essi assimilabili, dovute alla crescita naturale delle piante, sono diffusi nelle porzioni meno accessibili della proprietà, in corrispondenza di scarpate o di aree marginali, non utilizzabili diversamente, con esposizione ed orientamento variabili a seconda della zona considerata, e sono costituiti, prevalentemente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria).

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: http://www.territorio.regione.umbria.it/ (elementi cartografici n°321160 e n°322130): "*Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa*", modesti depositi alluvionali, particolarmente nelle aree di compluvio.

4.2 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Allerona, ubicata a nord – est del capoluogo, e prossima al confine con il territorio del Comune di Fabro, approssimativamente compresa tra il fosso Rivarcale a sud, la strada vicinale del Rivarcale a nord, e la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108, ad ovest.

È caratterizzato da insediamenti sparsi, isolati o riuniti in piccoli borghi, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente sulla sommità delle alture o dei crinali che caratterizzano il

paesaggio, in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, tanto a carattere residenziale quanto produttivo – agricolo, solo in parte interessati da interventi di recupero.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le 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, nel capoluogo di Allerona, o nell'abitato di Allerona Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa 20 chilometri il primo (raggiungibile percorrendo la S.P. n°108 e la S.P. n°50), e circa 10 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita, prevalentemente, da strade non asfaltate o con fondo mediamente dissestato.

Il borgo di Allerona può essere raggiunto anche per una via molto più breve, di circa 4,5 chilometri, ma attraverso una serie di strada sterrate che guadano anche il fosso Rivarcale.

La vocazione esclusiva è quella agricola, dedicata prevalentemente alla coltivazione di cereali, alle produzioni foraggere, alla silvicoltura, al pascolo ed all'allevamento di ovini ed alla produzione viticola, per quanto questa risulta molto più diffusa soprattutto nelle zone limitrofe, spostandosi verso sud lungo la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108.

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale dalla Strada Provinciale anzidetta, nonché dalla rete delle strade vicinali ad uso pubblico che da essa si dipartono, può essere valutata, mediamente, come sufficiente - discreta, ovvero come ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo, soprattutto se correlata con la corografia dei luoghi. Soltanto la strada vicinale che attraversa parte del lotto, e dalla quale gli stessi terreni hanno accesso, è in cattive/pessime condizioni manutentive, ed in parte dismessa o deviata dal proprio percorso all'interno del lotto stesso, e non più percorribile con normali autovetture ma esclusivamente con mezzi agricoli cingolati, anche in virtù della notevole pendenza che caratterizza una parte del suo tracciato.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio, conferiscono alla zona una buona apertura panoramica, spaziando dalle alture della bassa Toscana, fino alla valle del Paglia in direzione di Orvieto, con un paesaggio caratterizzato dalla ondulazione dei colli della dorsale che giunge fino a Ficulle e Fabro, prevalentemente dominati dalle colorazioni grigio giallastre delle argille, sulle quali la vegetazione spontanea è pressoché assente. Solo alcune propaggini dei terreni, perché collocati all'interno delle depressioni di compluvio, godono di un'esposizione meno favorevole.

Alcune porzioni della proprietà risultano essere tutelate ex lege dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, perché ricomprese tra le aree boscate, già protette dalla Legge 431/1985 (nota anche come Legge "Galasso"), ma prive di pregio paesaggistico o ambientale.

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

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

Al momento dell'accesso, eseguito alla presenza del Custode in data 20 novembre 2014, per quanto dichiarato dal legale rappresentante della società debitrice i soli terreni, per una superficie complessiva di Ha 62.99.50, erano occupati, sulla base di un contratto non registrato, del 21 aprile 2000, rinnovato di anno in anno fino al 30 giugno 2008, da un conduttore che li impiegava per la *"…coltivazione di erba in piedi…"*, ad un canone annuo inizialmente pattuito nella somma di £.6.000.000, pari a circa €.3.100,00 (cfr allegato 4).

Nel corso della procedura, accertata l'opponibilità del contratto, il G.E. ha disposto che il C.T.U. determinasse il canone di occupazione, autorizzando, all'esito, con provvedimento del 2 marzo c.a., l'occupazione dei terreni al medesimo soggetto previo pagamento di un canone annuo di €.6.000,00, pur senza l'indicazione della data di cessazione dell'affitto.

Ai fini della valutazione i terreni saranno considerati liberi e nella disponibilità del debitore.

5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue, nella quale con la lettera "C" si intende una compravendita, e con la lettera "P" una permuta, i proprietari, ed i relativi titoli di acquisto dei beni esecutati, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 21/02/1985 al 21/02/2005, sulla base degli atti di provenienza acquisiti dall'Archivio Notarile di Terni.

TABELLA 2 - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Comune	Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
				Dal	Al			
Allerona	12	101		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	6		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	7		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	8		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	95		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	109		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	55		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	1		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	9		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	73		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	75		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	81		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	85		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	90		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	96		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	103		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	104		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	106		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	1		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	9		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	73		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	75		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	81		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	85		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	90		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	96		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	103		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	104		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	106		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987

6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Alla data di chiusura della perizia il creditore procedente non ha ancora provveduto a trasmettere, né a depositare presso la Cancelleria, la documentazione ex articolo 567 C.P.C che avrebbe dovuto essere prodotta entro la fine del mese di marzo e, pertanto, al riguardo, non è pertanto possibile relazionare alcunché di quanto richiesto con l'incarico, e sarà quindi necessario produrre una relazione integrativa non appena disponibile la relazione notarile.

6.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

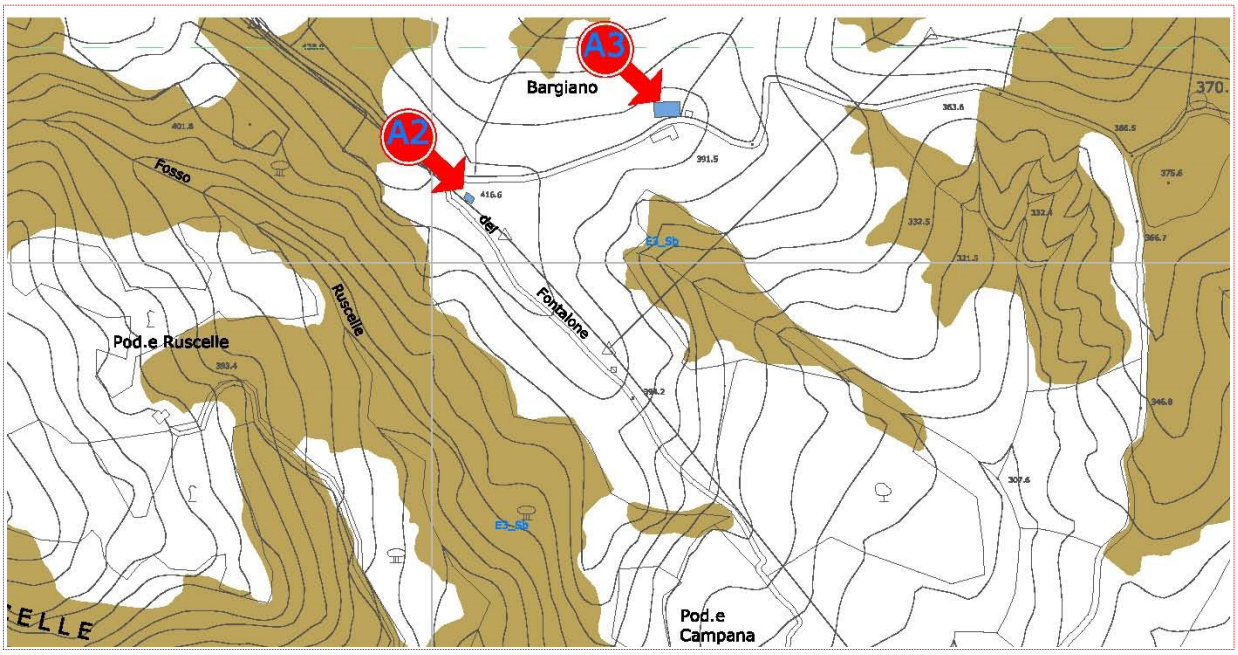
Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del *16 dicembre 2014* (cfr allegati da 3.8 a 3.12 alla parte generale della perizia), a carico del debitore, ed a partire dal 1 luglio 2005, risultano essere state iscritte o trascritte le formalità di cui agli allegati 3.10, 3.11 e 3.12 alla parte generale della perizia.

7. Destinazione urbanistica dei terreni.

Alla data di chiusura della perizia il creditore procedente non ha ancora provveduto a trasmettere, né a depositare presso la Cancelleria, la documentazione ex articolo 567 C.P.C che avrebbe dovuto essere prodotta entro la fine del mese di marzo.

Non è quindi possibile rispondere compiutamente al quesito, potendo soltanto riferire, sulla base di quanto rappresentato nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale – parte Strutturale del Comune di Allerona, delle quali se ne riporta di seguito uno stralcio, non in scala, che i terreni del compendio componente il lotto sono ricompresi in zona agricola, ed in parte in zona agricola E_{3_Sb} (formazioni vegetali a carattere boschivo per il mantenimento ed il potenziamento della Rete Ecologica Regione Umbria). Alcune delle aree sembrano ricadere in zona agricola E_{3_Sb} nonostante che, sui luoghi, e

nelle aree verosimilmente perimetrate dal P.R.G. – S., non vi sia traccia alcuna di boschi propriamente detti, secondo la definizione che ne da lo stesso strumento urbanistico.



8. Valutazione dei beni pignorati.

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

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere compravenduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni oggetto d'esecuzione, realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato*.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nel territorio rurale del Comune di Allerona. 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 attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), e l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

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

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

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

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

TABELLA 3 - elenco delle qualità colturali nelle quali sono suddivisi i terreni del lotto

seminativo di collina con pendenza > 15%	1,3740
seminativo extramarginale	1,4700
oliveto	0,5660
pascolo	3,7600
incolto produttivo	2,1375
tare e strada	0,1060
bosco	3,5935
Totale	**13,0070**

Per le diverse colture in atto sui terreni, attraverso le fonti citate al paragrafo 8.1 sono stati riscontrati i seguenti valori medi, ordinari, unitari, per ettaro:
seminativo di collina con pendenza > 15% .....€.9.000,00,
seminativo extramarginale .....€.6.000,00,
oliveto.....€.18.000,00,
pascolo.....€.4.000,00,
incolto produttivo.....€.2.000,00,
tare e strada.....€.2.000,00,
bosco .....€.2.500,00,

Il più probabile valore reale, attuale di mercato delle colture sopra elencate è quindi dato da:
seminativo di collina: Ha 1.37.40 x €.9.000,00/Ha = ...€.12.366,00 +
seminativo extramarginale: Ha 1.47.00 x €.6.000,00/Ha =.....€.8.820,00 +
oliveto: Ha 0.56.60 x €.18.000,00/Ha =.....€.10.188,00 +
pascolo: Ha 3.76.00 x €.4.000,00/Ha =.....€.15.040,00 +
incolto produttivo: Ha 2.13.75 x €.2.000,00/Ha = ...€.4.275,00 +
tare e strada: Ha 0.10.60 x €.2.000,00/Ha = ...€.212,00 +
bosco: Ha 3.59.35 x €.2.500,00/Ha =.....€.8.983,75 =
Valore medio, ordinario, di mercato dei terreni ..... €.59.884,75…

A questo dovranno essere detratti gli oneri da sostenere per la regolarizzazione delle qualità catastali, dell'importo stimato di circa €.300,00.

Il più probabile valore, medio, reale dei terreni è quindi pari a:

TABELLA 4 - prezzo a base d'asta dei terreni

valore medio ordinario di mercato dei terreni	€ 59.884,75	-
detrazione per variazione colturale	€ 300,00	=
Prezzo a base d'asta, in c.t. dei terreni	**€ 59.500,00**	

Annotazione.

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

8.3 Valore a base d'asta del lotto.

Il valore a base d'asta del lotto cinque è pari ad **€.59.500,00**
(eurocinquantanovemilacinquecentovirgolazerocentesimi).

9. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

1) allegato 22, visura catastale dei beni componenti il lotto,
2) allegato 23, individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto e delle colture effettive, scala 1:3.000,
3) allegato 24, rilievi fotografici dei terreni.

Orvieto, 7 aprile 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

Via Monte Peglia, 36 05018 Orvieto TR Tel. 0763393714 - 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE INTEGRATIVA
LOTTO UNO

SOMMARIO.

1. PREMESSA. 3

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. 3

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. 3

1. Premessa.

La presente integra la relazione del 7 aprile 2015, a seguito della trasmissione della documentazione ex art. 567 C.P.C. da parte del creditore procedente.

2. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalle risultanze delle relazioni notarili in atti, tanto di quella a firma del Notaio Antonino Privitera del 14 luglio 2005, quanto di quella a firma del Notaio Gian Luca Pasqualini, del 16 febbraio 2015, i beni componenti il lotto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

A) Ipoteche volontarie.

A1) ipoteca di rinnovazione: costituzione di ipoteca a garanzia di debito, iscritta a Terni alla formalità 909 del 07/08/2012, formalità di riferimento iscrizione n°830 del 08/08/1992, a favore di …omissis… e contro la società debitrice; presenti altri debitori non datori di ipoteca …omissis….

C) Pignoramenti:

C1) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 5136 del 11/08/1993, per atto del Tribunale di Terni, rep. 11401 del 10/08/1993, a favore di …omissis…

la sola particella 95 del foglio 12 di Allerona è inoltre gravata anche da:

B) Ipoteche giudiziali.

B1) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 752 del 15/04/2002

B2) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 1875 del 11/09/2002

B3) ipoteca legale esattoriale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 737 del 16/03/2005,

C2) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 3703 del 23/05/2005, per atto del Tribunale di Orvieto, rep. 45 del 21/02/2005, a favore di …omissis…

C3) verbale di pignoramento immobili, in forza di atto di mutuo, trascritto a Terni all'articolo 830 del 08/10/1992, a favore di …omissis…

Annotazione.

A pagina 8 della relazione notarile a firma del Notaio Antonino Privitera del 14/07/2005 è elencato un pignoramento a favore …omissis… gravante su beni non identificabili perché la copia della relazione non riproduce la parte della pagina sulla quale è indicato il foglio in cui ricadono le particelle interessate.

3. Destinazione urbanistica dei terreni.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 27 marzo 2015, le particelle 27, 52, 59, 61 e 78 del foglio 5 di Allerona ricadono in zona boschiva, mentre i mappali 29, 65, 68, 69 e 70 del foglio 5, nonché la particella 95 del foglio 12 di Allerona sono ricompresi in zona agricola.

Orvieto, 29 aprile 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE INTEGRATIVA
LOTTO DUE

SOMMARIO.

1. PREMESSA.....3

2. ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....3

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....3

4. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.....3

1. Premessa.

La presente integra la relazione del 7 aprile 2015, a seguito della trasmissione della documentazione ex art. 567 C.P.C. da parte del creditore procedente.

2. Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue, nella quale con la lettera "C" si intende una compravendita, e con la lettera "P" una permuta, i proprietari, ed i relativi titoli di acquisto dei beni esecutati, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 21/02/1985 al 21/02/2005, sulla base degli atti di provenienza acquisiti dall'Archivio Notarile di Terni.

TABELLA 1- Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Comune	Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
				Dal	Al			
Allerona	7	32		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	7	3		13/09/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15875 del 13/09/1983	art. 5294 del 21/09/1983

3. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalle risultanze delle relazioni notarili in atti, tanto di quella a firma del Notaio Antonino Privitera del 14 luglio 2005, quanto di quella a firma del Notaio Gian Luca Pasqualini, del 16 febbraio 2015, i beni componenti il lotto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

A) Ipoteche volontarie.

A1) ipoteca di rinnovazione: costituzione di ipoteca a garanzia di debito, iscritta a Terni alla formalità 909 del 07/08/2012, formalità di riferimento iscrizione n°830 del 08/08/1992, a favore di …omissis… e contro la società debitrice; presenti altri debitori non datori di ipoteca …omissis….

C) Pignoramenti:

C1) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 5136 del 11/08/1993, per atto del Tribunale di Terni, rep. 11401 del 10/08/1993, a favore di …omissis…

Annotazione.

A pagina 8 della relazione notarile a firma del Notaio Antonino Privitera del 14/07/2005 è elencato un pignoramento a favore …omissis… gravante su beni non identificabili perché la copia della relazione non riproduce la parte della pagina sulla quale è indicato il foglio in cui ricadono le particelle interessate.

4. Destinazione urbanistica dei terreni.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 27 marzo 2015, la particella 3 del foglio 7 di Allerona ricade in parte in zona agricola, e per la restante in zona boschiva, mentre il mappale 32 del foglio 7 di Allerona ricade interamente in zona boschiva.

Orvieto, 29 aprile 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE INTEGRATIVA
LOTTO TRE

SOMMARIO.

1. PREMESSA.....3
2. ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....3
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....3
4. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.....4

1. Premessa.

La presente integra la relazione del 7 aprile 2015, a seguito della trasmissione della documentazione ex art. 567 C.P.C. da parte del creditore procedente.

2. Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue, nella quale con la lettera "C" si intende una compravendita, e con la lettera "P" una permuta, i proprietari, ed i relativi titoli di acquisto dei beni esecutati, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 21/02/1985 al 21/02/2005, sulla base degli atti di provenienza acquisiti dall'Archivio Notarile di Terni.

TABELLA 1 - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Comune	Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
				Dal	Al			
Allerona	8	78		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	2		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	3	1	27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	80		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	81		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	86	1	27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	87		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	21		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	22		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	85		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	23		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	83		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	84		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	1		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	3	2	27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	59		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	60		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	61		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	79		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	85		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	86	2	27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	24		03/01/84	data odierna	debitore esecutato	C. 15995 del 03/01/1984	art. 923 del 01/02/1984
Fabro	33	25		03/01/84	data odierna	debitore esecutato	C. 15995 del 03/01/1984	art. 923 del 01/02/1984

3. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalle risultanze delle relazioni notarili in atti, tanto di quella a firma del Notaio Antonino Privitera del 14 luglio 2005, quanto di quella a firma del Notaio Gian Luca Pasqualini, del 16 febbraio 2015, i beni componenti il lotto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

A) Ipoteche volontarie.

le sole particelle 1, 2, 3/1, 3/2, 59, 60, 61, 78, 79, 80, 81, 85, 86/1, 86/2 e 87 del foglio 8 di Allerona, nonché i mappali 21, 22, 23, 83, 84 e 85 del foglio 33 di Fabro sono gravate da:

A1) ipoteca di rinnovazione: costituzione di ipoteca a garanzia di debito, iscritta a Terni alla formalità 909 del 07/08/2012, formalità di riferimento iscrizione n°830 del 08/08/1992, a favore di …omissis… presenti altri debitori non datori di ipoteca …omissis….

B) Ipoteche giudiziali.

B1) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 752 del 15/04/2002

B2) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 1875 del 11/09/2002

B3) ipoteca legale esattoriale a favore di…omissis… iscritta alla formalità 737 del 16/03/2005,

C) Pignoramenti:

le sole particelle 2, 1, 3/1, 3/2, 59, 60, 61, 78, 79, 80, 81, 85, 86/1, 86/2 e 87 del foglio 8 di Allerona, nonché i mappali 21, 22, 23, 83, 84, e 85 del foglio 33 di Fabro sono gravate da:

C1) verbale di pignoramento immobili, in forza di atto di mutuo, trascritto a Terni all'articolo 830 del 08/10/1992, a favore di Banca di …omissis…

le sole particelle 3/1, 78, 80, 81, 86 e 87 del foglio 8 di Allerona, nonché i mappali 22, 24, 25 e 85 del foglio 33 di Fabro sono gravate da:

C2) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 5136 del 11/08/1993, per atto del Tribunale di Terni, rep. 11401 del 10/08/1993, a favore di …omissis…

tutti i beni pignorati sono invece interessati da:

C3) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 3703 del 23/05/2005, per atto del Tribunale di Orvieto, rep. 45 del 21/02/2005, a favore di …omissis…

Annotazioni.

1) A pagina 8 della relazione notarile a firma del Notaio Antonino Privitera del 14/07/2005 è elencato un pignoramento a favore …omissis… gravante su beni non identificabili perché la copia della relazione non riproduce la parte della pagina sulla quale è indicato il foglio in cui ricadono le particelle interessate.

2) L'elenco dei beni gravati dal pignoramento C3 riportato nella certificazione del Dott. Pasqualini *NON* comprende, pur essendo effettivamente state pignorate, le particelle 24 e 25 del foglio 33 del Comune di Fabro.

4. Destinazione urbanistica dei terreni.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 27 marzo 2015, dei terreni in Comune di Allerona, le particelle 2, 3, 59, 60, 61, 79, 80, 81, 83, 85, 86 e 87, nonché parte dei mappali 1 e 78 del foglio 8 sono ricompresi in zona agricola, mentre la restante parte delle particelle 1 e 78 ricade in zona boschiva.

Per quanto invece attestato dal certificato di destinazione urbanistica del 10 marzo 2015, dei terreni in Comune di Fabro, le particelle 22, 23 e 85 del foglio 33 ricadono in zona agricola, sottozona agricola marginale, mentre i mappali 21 e 83 sono ricomprese in zona boscata.

Annotazione.

Il certificato *NON* è stato richiesto per le particelle 24 e 25, e il documento rilasciato non tratta espressamente, pur se richiesto, il mappale 84, limitandosi a citarlo in aspetti marginali che nulla hanno a che vedere con l'effettiva destinazione urbanistica del terreno.

Orvieto, 30 aprile 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

Via Monte Peglia, 36 05018 Orvieto TR Tel. 0763393714 - 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE INTEGRATIVA
LOTTO QUATTRO

SOMMARIO.

1. PREMESSA. 3

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. 3

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. 3

1. Premessa.

La presente integra la relazione del 7 aprile 2015, a seguito della trasmissione della documentazione ex art. 567 C.P.C. da parte del creditore procedente.

2. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalle risultanze delle relazioni notarili in atti, tanto di quella a firma del Notaio Antonino Privitera del 14 luglio 2005, quanto di quella a firma del Notaio Gian Luca Pasqualini, del 16 febbraio 2015, i beni componenti il lotto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

A) Ipoteche volontarie.

A1) ipoteca di rinnovazione: costituzione di ipoteca a garanzia di debito, iscritta a Terni alla formalità 909 del 07/08/2012, formalità di riferimento iscrizione n°830 del 08/08/1992, a favore di …omissis… e contro la società debitrice; presenti altri debitori non datori di ipoteca …omissis….

B) Ipoteche giudiziali.

B1) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 752 del 15/04/2002

B2) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 1875 del 11/09/2002

B3) ipoteca legale esattoriale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 737 del 16/03/2005,

C) Pignoramenti:

le sole particelle 24, 130, 22, 23, 31, 57, 66, 76, 77, 82, 83 e 84 del foglio 8 di Allerona sono gravate da:

C1) verbale di pignoramento immobili, in forza di atto di mutuo, trascritto a Terni all'articolo 830 del 08/10/1992, a favore di …omissis…

le sole particelle 130, 31, 57, 66, 72, 82 e 24 del foglio 8 di Allerona sono gravate da:

C2) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 5136 del 11/08/1993, per atto del Tribunale di Terni, rep. 11401 del 10/08/1993, a favore di …omissis…

tutti i beni pignorati sono invece interessati da:

C3) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 3703 del 23/05/2005, per atto del Tribunale di Orvieto, rep. 45 del 21/02/2005, a favore di …omissis…

Annotazione.

A pagina 8 della relazione notarile a firma del Notaio Antonino Privitera del 14/07/2005 è elencato un pignoramento a favore…omissis… gravante su beni non identificabili perché la copia della relazione non riproduce la parte della pagina sulla quale è indicato il foglio in cui ricadono le particelle interessate.

3. Destinazione urbanistica dei terreni.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 27 marzo 2015, le particelle 24, parte della 82, 130, 23, 31, 57, 72, 76, 77 e 83 del foglio 8 di Allerona sono ricomprese in zona agricola, mentre i mappali 22, 66, parte dell'82 e l'intero 84 del medesimo foglio 8 ricadono in zona boschiva.

Orvieto, 30 aprile 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

Via Monte Peglia, 36 05018 Orvieto TR Tel. 0763393714 - 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE INTEGRATIVA
LOTTO CINQUE

SOMMARIO.

1. PREMESSA. 3

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. 3

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. 3

1. Premessa.

La presente integra la relazione del 7 aprile 2015, a seguito della trasmissione della documentazione ex art. 567 C.P.C. da parte del creditore procedente.

2. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalle risultanze delle relazioni notarili in atti, tanto di quella a firma del Notaio Antonino Privitera del 14 luglio 2005, quanto di quella a firma del Notaio Gian Luca Pasqualini, del 16 febbraio 2015, i beni componenti il lotto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

A) Ipoteche volontarie.

A1) ipoteca di rinnovazione: costituzione di ipoteca a garanzia di debito, iscritta a Terni alla formalità 909 del 07/08/2012, formalità di riferimento iscrizione n°830 del 08/08/1992, a favore di …omissis… e contro la società debitrice; presenti altri debitori non datori di ipoteca …omissis….

B) Ipoteche giudiziali.

B1) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 752 del 15/04/2002

B2) ipoteca legale a favore di…omissis… iscritta alla formalità 1875 del 11/09/2002

B3) ipoteca legale esattoriale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 737 del 16/03/2005,

C) Pignoramenti:

C1) verbale di pignoramento immobili, in forza di atto di mutuo, trascritto a Terni all'articolo 830 del 08/10/1992, a favore di …omissis…

C2) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 5136 del 11/08/1993, per atto del Tribunale di Terni, rep. 11401 del 10/08/1993, a favore di…omissis…

C3) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 3703 del 23/05/2005, per atto del Tribunale di Orvieto, rep. 45 del 21/02/2005, a favore di …omissis…

Annotazioni.

1) A pagina 8 della relazione notarile a firma del Notaio Antonino Privitera del 14/07/2005 è elencato un pignoramento a favore …omissis… gravante su beni non identificabili perché la copia della relazione non riproduce la parte della pagina sulla quale è indicato il foglio in cui ricadono le particelle interessate.

2) L'elenco dei beni gravati dal pignoramento C2 riportato nella certificazione del Dott. Privitera non coincide con quello riportato nella certificazione del Dott. Pasqualini. Nella seconda, infatti, rispetto alla prima sono elencate, in più, le particelle 55, 90 e 96 del foglio 8 di Allerona.

3. Destinazione urbanistica dei terreni.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 27 marzo 2015, le particelle 1, 55, 73, 75, 96, 101, 106 e 103 parte del foglio 12 di Allerona ricadono in zona agricola; i mappali 7, 9, 85, 90, 109 e parte dei numeri 8 e 81 del foglio 12 di Allerona sono ricompresi in zona agricola E_{na}, ad elevato interesse ambientale; le particelle 6, 104 e parte dei mappali 8, 81 e 103 del foglio12 di Allerona ricadono, infine, in zona boschiva.

Orvieto, 30 aprile 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE
PARTE GENERALE E FORMAZIONE DEI LOTTI
Esclusione dei beni interessati dalla procedura RG 75/11

SOMMARIO.

1. ELENCO DELLE ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'AUSILIARIO DEL GIUDICE.... 3

2. INTRODUZIONE.... 3

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI, FORMAZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI.... 3

3.1 CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI DELLE COLTURE IN ATTO SUI TERRENI.... 3
3.2 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI.... 4
3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI (CFR ALLEGATO 2).... 4
3.3.1 Premessa.... 4
3.3.4 Composizione del lotto uno.... 4
3.3.5 Composizione del lotto due.... 5
3.3.6 Composizione del lotto tre.... 6

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA.... 6

4.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEI TERRENI AGRICOLI E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATO 2).... 6
4.4 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ALLE PARTICELLE 3, 86, 87, 59 E 81AL FOGLIO 8 DI ALLERONA (LOTTO UNO).... 8
4.5 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE.... 9

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.... 9

5.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.... 9
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.... 10

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.... 10

7. ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI.... 10

8. REGIME FISCALE A CUI È SOTTOPOSTA LA VENDITA DEI BENI.... 11

8.1 CESSIONE DI TERRENI CON DESTINAZIONE URBANISTICA AGRICOLA.... 11
8.2 CESSIONE DI FABBRICATI ABITATIVI DA UN SOGGETTO PASSIVO I.V.A. MA NON COSTRUTTORE.... 11
8.3 CESSIONE DI FABBRICATI STRUMENTALI DA PARTE DI UN SOGGETTO NON COSTRUTTORE.... 11

9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PARTE GENERALE DELLA PERIZIA.... 11

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

Il verbale di giuramento del 30 ottobre 2014 prevede che l'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione provveda a svolgere le seguenti attività:

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

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

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

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

c) identificazione catastale degli immobili, acquisendo la relativa scheda, ovvero, ove mancante, o in caso di difformità della planimetria dei beni, alla quantificazione delle spese necessarie per la sua redazione o correzione, da detrarre al valore del compendio, dandone contestualmente atto nella perizia,

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

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

2. Introduzione.

Con provvedimento emesso al termine dell'udienza del 18 giugno 2015, il G.E. del Tribunale Ordinario di Terni – ex Tribunale Ordinario di Orvieto, Dott.ssa Natalia Giubilei, ha disposto che il C.T.U. *"…provveda a rivedere la perizia di stima senza considerare i beni di cui alla procedura riunita RG 75/11…"*, concedendo 90 giorni di tempo per l'espletamento delle attività, e rinviando all'udienza del 1 ottobre 2015.

La relazione che segue, nonché quelle relative ai singoli lotti formati, sono pertanto relative ai soli beni sottoposti al pignoramento depositato alla Cancelleria delle Esecuzioni dell'ex Tribunale Ordinario di Orvieto in data 11 marzo 2005, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 23 maggio 2005 alla formalità 3703 (cfr certificazione notarile del 14/07/2005).

3. Individuazione dei beni pignorati, formazione dei lotti e dati catastali.

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

La misurazione delle superfici delle diverse qualità dei terreni agricoli, per le quali l'effettiva estensione non sempre coincide con il perimetro delle particelle catastali, è stata effettuata per via grafica attraverso la sovrapposizione tra la mappa catastale, ricomposta dall'unione dei fogli o dagli estratti rilasciati dall'Agenzia del Territorio, e l'immagine aerea della zona.

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

3.2 Inquadramento geografico ed individuazione dei beni.

I beni sottoposti ad espropriazione sono ubicati in prevalenza in Comune di Allerona, tra i vocaboli "Bargiano" e "Ginostreto", e per una quota minore in Comune di Fabro, al vocabolo "Terrone", collocate a margine od a breve distanza dalla Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108, e sono costituiti da terreni agricoli, per una superficie catastale, nominale, complessiva, di 43.66.40 ettari, suddivisi, per comodità di elencazione e descrizione, in tre macro aree principali, solo in parte confinanti o prossime tra loro, e da una unità immobiliare urbana a destinazione residenziale, allo stato occupata senza titolo da un soggetto estraneo alla procedura, ma prossimo alla liberazione, almeno per quanto questi ha più volte riferito anche al Custode Giudiziario.

I terreni sono occupati da oliveto, seminativi, pascoli, incolto e da bosco ceduo o misto, per una parte dei quali è già in atto il taglio di fine turno, o verrà eseguito a partire dal prossimo autunno.

La superficie complessiva occupata dalle colture è pari a circa 41.87.80 ettari, mentre quella residua, di circa 1.78.60 ettari, è occupata da tare improduttive, da un tratto del tracciato della summenzionata Strada Provinciale n°108, da alcuni brevi tratti variati di due strade vicinali (all'interno dei lotti 2 e 3), o dalla corte di pertinenza dei fabbricati del lotto 1.

La corografia dei luoghi, anche in conseguenza della notevole estensione dei beni, varia a seconda della zona, ma, nel complesso, e sostanzialmente accidentata o molto accidentata, con pendenze anche consistenti, in molti casi superiore al 15%.

3.3 Formazione dei lotti (cfr allegato 2).

3.3.1 Premessa.

Con l'intento di favorirne la vendibilità, degli immobili pignorati vengono formati 3 lotti, dei quali se ne elenca di seguito la composizione, individuati in base all'autonomia dei diversi nuclei che compongono la proprietà esecutata.

I terreni al foglio 33 di Fabro, separati dal resto della proprietà dal torrente Ritorto, per quanto riscontrato con sopralluogo sono accessibili prevalentemente da una pista che attraversa il fondo individuato al foglio 8 con le particelle 80, 60, 79 e 78. Si è ritenuto, pertanto, di accorparli in un unico lotto con i terreni anzidetti per evitare di costituire una servitù, a favore dei primi, che potesse diminuire il valore o la vendibilità dei secondi.

In ogni caso, qualora in fase di vendita si ritenesse opportuno suddividere la proprietà in ulteriori porzioni, si potrà procedere allo scorporo del fabbricati dal lotto uno, ovvero si potrà separare il fondo in Comune di Fabro da quello attiguo in Comune di Allerona, poiché ad ognuno dei suddetti compendi è stato assegnato il rispettivo valore. Nel caso, sarà necessario soltanto riformulare la descrizione del lotto, ed individuarne i relativi confini.

3.3.4 Composizione del lotto uno.

Compendio immobiliare ubicato tra il vocabolo Ginostreto, nel Comune di Allerona, ed il vocabolo Terrone nel Comune di Fabro, suddiviso in due corpi distinti, separati tra di loro dal torrente Ritorto, composto da terreni agricoli, della superficie complessiva di 20.49.70 Ha circa, dei quali, 8.90.60 Ha circa in Comune di Allerona, ed 11.98.50 Ha circa in Comune di Fabro, coltivati a seminativo di collina, per una superficie di circa 13.78.20 Ha circa, occupati da boschi per 5.99.50 Ha circa, da tare improduttive per circa 0.43.00 Ha, e da un tratto del tracciato della Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108, per la restante superficie di circa 0.29.00, oltre ad enti urbani per circa 0.39.40 Ha, costituiti da un'unità immobiliare residenziale, da due accessori e dalla corte di pertinenza a questa annessi.

Confina nell'insieme con: Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108 e strada vicinale per più lati, particelle 104, 105, 111, 62, 4 e 73 del foglio 8 di Allerona, torrente Ritorto per più lati, particelle 26, 27, 4, 3 e 2 del foglio 33 di Fabro, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti, al rispettivo catasto di competenza, di Allerona o di Fabro, con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO UNO

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
Comune di Allerona							
8	1		seminativo	3	0,9670	27,47	27,47
8	78		bosco misto	2	0,5330	5,51	0,83
8	60		seminativo	3	0,8820	25,05	25,05
8	79		seminativo	2	0,3330	14,62	12,90
8	80		seminativo	3	0,4760	13,52	13,52
8	2		seminativo	2	2,3560	103,43	91,26
8	61		seminativo	3	0,3800	10,79	10,79
8	81		seminativo	3	0,2460	6,99	6,99
8	59		seminativo	2	2,6550	116,55	102,84
8	85		area rurale		0,0470	0,00	0,00
8	87		area rurale		0,0310	0,00	0,00
				Totale	**8,9060**	**323,93**	**291,65**

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza [mq/vani]	Rendita [€.]
8	3	1	C/2	3	80	148,74
8	3	2	A/3	2	4	194,19
8	86	3	C/6	4	25	55,52
8	86	4	C/2	3	15	27,89
				Totale		**426,34**

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
Comune di Fabro							
33	21		bosco misto	1	3,9790	61,65	12,33
33	83		bosco misto	1	1,2940	20,05	4,01
33	24		seminativo	3	2,5120	77,84	77,84
33	85		seminativo	3	0,4820	14,94	14,94
33	23		seminativo	3	1,6840	52,18	52,18
33	22		seminativo	2	0,9610	47,15	39,71
33	84		seminativo	2	0,4250	20,85	17,56
33	25		sem. arb.	3	0,6480	20,08	20,08
				Totale	**11,9850**	**314,74**	**238,65**

3.3.5 Composizione del lotto due.

Compendio immobiliare in Allerona, tra i vocaboli Ginostreto e Bardanella, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 9.87.70 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 3.50.40 Ha circa, a seminativo extramarginale per 1.05.50 Ha circa, condotti a pascolo per 2.80.80 Ha circa, ed occupati da bosco e da tare improduttive per la restante superficie di circa 2.51.00 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 185, 32, 142, 143, 129, 205, 203, 177, 115, 30, e 20 del foglio 8 di Allerona, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 2 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO DUE

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
8	57		seminativo	3	0,2698	7,66	7,66
8	23		seminativo	3	1,9125	54,32	54,32
8	24		seminativo	3	0,6420	18,24	18,24
8	82		bosco misto	1	0,9170	11,84	1,89
8	22		seminativo	3	1,3827	39,28	39,28
8	130		seminativo	3	0,8270	23,49	23,49
8	31		seminativo	2	1,4310	62,82	55,43
8	83		seminativo	2	0,2940	12,91	11,39
8	72		seminativo	3	0,1090	3,10	3,10
8	66		seminativo	3	0,2930	8,32	8,32
8	84		bosco misto	1	0,2580	3,33	0,53
8	76		seminativo	3	0,1850	5,25	5,25
8	77		seminativo	3	1,3560	38,52	38,52
				Totale	**9,8770**	**289,08**	**267,42**

3.3.6 Composizione del lotto tre.

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, distinto in quattro corpi separati, posti in adiacenza od a breve distanza tra di loro, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 12.89.60 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 1.25.30 Ha circa, a seminativo extramarginale per 1.47.00 Ha circa, ad oliveto per 0.56.60 Ha circa, condotti a pascolo per 3.76.00 Ha circa, occupati dal bosco per 3.59.35 Ha circa, da incolto produttivo per 2.14.75 Ha, e da tare improduttive e strade per la restante superficie di circa 0.10.60 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 8, 10, 89, 84, 83, 82, 107, 108, 80, 86, 97, 74, 140, 91, 105, 174, 100, 54, 102, 14, 128, 214, 78, 79, 166 e 167 del foglio 12 di Allerona, e con il fosso delle Ruscelle, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 3 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO TRE

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
12	1		seminativo	3	0,1420	4,03	4,03
12	73		seminativo	3	0,1580	4,49	4,49
12	104		seminativo	3	0,2650	7,53	7,53
12	96		seminativo	3	0,0620	1,76	1,76
12	103		seminativo	3	2,3300	66,18	66,18
12	75		seminativo	3	0,0620	1,76	1,76
12	9		seminativo	3	1,1550	32,81	32,81
12	106		seminativo	3	0,0070	0,20	0,20
12	90		seminativo	3	1,1550	32,81	32,81
12	81		seminativo	3	0,2380	6,76	6,76
12	85		seminativo	3	0,2720	7,73	7,73
12	101		seminativo	3	1,0350	29,40	29,40
12	6		bosco misto	2	1,2050	12,45	1,87
12	7		seminativo	3	2,2220	63,12	63,12
12	8		bosco misto	2	0,8660	8,95	1,34
12	109		seminativo	3	1,7120	48,63	48,63
12	95		seminativo	3	0,0100	0,28	0,28
				Totale	**12,8960**	**328,89**	**310,70**

4. Descrizione sintetica degli immobili e delle caratteristiche della zona.

4.1 Descrizione sintetica dei terreni agricoli e delle colture presenti (cfr allegato 2).

I terreni si estendono, approssimativamente, lungo ai lati del crinale percorso dal tracciato della strada vicinale del Rivarcale, dal lato del lotto tre, e della Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108, dal lato dei lotti uno e due, nel territorio del Comune di Allerona, ad una quota media di circa 330 metri s.l.m., con una quota massima, in prossimità del limite nord del lotto tre, di circa 415 metri s.l.m., ed una quota minima,

nella parte più bassa del lotto due, di circa 250 metri s.l.m. Soltanto una parte marginale del compendio ricade nel territorio del Comune di Fabro, oltre il torrente Ritorto, che segna il confine tra le due amministrazioni.

Possono essere suddivisi, per comodità d'individuazione topografica, in tre corpi, corrispondenti ognuno ai lotti descritti al paragrafo 3.4, ciascuno dei quali ha accesso, diretto o indiretto, dalla strada vicinale del Rivarcale, o dalla Strada Provinciale n°108, entrambe con una piattaforma di media larghezza, più che sufficiente al transito contemporaneo di due veicoli, sterrata la prima, e pavimentata con graniglia sciolta la seconda, in sufficiente - discreto stato manutentivo, a seconda dei tratti presi in considerazione, in alcuni dei quali affiorano in superficie i ciottoli della massicciata sottostante.

Dalla strada vicinale anzidetta si diparte una seconda strada, anch'essa di natura vicinale, ma della quale se ne ignora la denominazione, che dà accesso ad alcuni terreni del lotto 3, che in parte attraversa. Questa, con sezione ridotta, e sufficiente al transito di un solo veicolo alla volta, in prossimità della cabina ENEL individuata con la particella 135 del foglio 12 devia il proprio percorso, e raggiunge una pendenza molto elevata, impraticabile alla maggior parte degli autoveicoli. A causa delle caratteristiche geometriche del tracciato, e del suo stato di conservazione, è attualmente percorribile solo per un primo tratto da veicoli fuoristrada, mentre la restante parte è adatta esclusivamente a mezzi agricoli cingolati.

Nel complesso, i terreni, fatta accezione per alcune limitate porzioni del lotto 1 e del lotto 3, più prossime alle rispettive strade frontiste, hanno giaciture con pendenze elevate o molto elevate, superiori al 15%, per quanto, in ogni caso, tutti gli appezzamenti siano lavorabili meccanicamente con macchine di medio – grandi dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento varia a secondo dell'appezzamento considerato: varia da est, a nord, a sud – est/sud – ovest per il lotto uno, è mediamente a sud/sud – ovest per il lotto due, e varia da sud – ovest ad est per il lotto tre, mentre quanto all'esposizione, il lotto uno prospetta totalmente, o prevalentemente, sulle colline di Fabro e sul versante sud – est della Toscana, del quale è visibile la preminenza del Monte Cetona, mentre i lotti due e tre si affacciano sulla valle del Paglia, o sulle valli calanchive che conducono ad Allerona Scalo.

La conformazione degli appezzamenti non è regolare, e nella maggior parte dei casi, in assenza di elementi naturali di confine, o di delimitazioni certe, delle quali, in ogni caso, se ne dovrebbe accertare la correttezza della posizione cartografica, non è possibile individuare il limite catastale dei compendi pignorati, stante anche la presenza di colture indistinte che si estendono senza soluzione di continuità, e che non è escluso che possano interessare proprietà diverse, tra loro limitrofe.

Al momento del sopralluogo sui terreni erano in atto le colture già elencate nella descrizione dei lotti, e delle quali, di seguito, se ne riportano alcune sommarie informazioni quali-quantitative.

Le colture erbacee sono praticate su di un'estensione complessiva di circa 21.18.50 Ha circa, distinte tra seminativi di collina e seminativi extramarginali, questi pressoché idonei alle soli produzioni foraggere, in funzione della pendenza e della collocazione degli appezzamenti, o del tipo di sfruttamento in atto al momento del sopralluogo.

L'oliveto, presente solo nel lotto 3, per una superficie di poco superiore a 5.000,00 metri quadrati, si presenta con buona vegetazione, con un impianto non recente, e con certezza antecedente al 1997, almeno per quanto desumibile dalla foto aerea riprodotta sul sito web-gis della Regione dell'Umbria, non particolarmente curato, sia per quanto riguarda la parte aerea delle piante, apparentemente non sottoposta alla potatura da diversi anni, che per il suolo, verosimilmente non interessato da lavorazioni superficiali da un considerevole lasso di tempo.

Una parte consistente della superficie agricola, di poco inferiore ai sette ettari, sia in conseguenza della elevata pendenza dei suoli, che delle caratteristiche pedologiche, notevolmente influenzate dalla natura prevalentemente argillosa del terreno, è condotta a pascolo naturale/spontaneo.

Quanto ai boschi, di tipo ceduo o misto, la cui superficie complessiva, comprensiva delle tare ad essi assimilabili, dovute alla crescita naturale delle piante, è pari a circa dodici ettari, la loro diffusione è prevalente nei lotti uno e tre, nei quali si sviluppano nelle porzioni meno accessibili della proprietà, in corrispondenza della sponda destra del torrente Ritorto, o lungo i versanti più scoscesi, come anche quelli dei calanchi, e nel lotto quattro, con esposizione ed orientamento variabili a seconda della zona considerata. Sono costituiti, prevalentemente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria), e per una parte degli appezzamenti del lotto uno è in corso il taglio di fine turno, mentre per altri, allo stato non meglio identificabili, il taglio dovrebbe iniziare a partire dal prossimo autunno.

Le restanti superfici sono occupate dalle strade d'uso pubblico, vicinali o provinciali, che attraversano la proprietà, ed in particolar modo i lotti uno e tre, e dalle tare improduttive (cfr allegato 2).

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: http://www.territorio.regione.umbria.it/ (elementi cartografici n°321160 e n°322130): "*Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa*", modesti depositi alluvionali, particolarmente nelle aree di compluvio del lotto 4, ed in misura minore del lotto 5.

4.4 Descrizione sintetica dell'unità immobiliare alle particelle 3, 86, 87, 59 e 81al foglio 8 di Allerona (lotto uno).

Sulle particelle 3, 86, 87, 59 e 81 del foglio 8 di Allerona insistono tre fabbricati, dei quali uno, principale, adibito sia alla residenza che a destinazioni ad essa accessorie, e due, pertinenti al primo, attualmente in stato di fatiscenza muraria e di dissesto statico, e quindi inutilizzabili, ma già destinati a stalle e ricoveri per gli animali da cortile.

Il fabbricato principale ("A") è a sua volta composto da due corpi di fabbrica distinti, individuati il primo, di maggiore estensione, ed ubicato nella parte a sud dell'edificio, con la particella 3, suddivisa nei subalterni 1 e 2, ed il secondo, di minore consistenza, e collocato nella parte a nord, con il mappale 86, suddiviso nei subalterni 3 e 4. Sul retro del lato nord è presente, ulteriormente, una tettoia, verosimilmente insistente sulle particelle 86 e 61, ma non riportata in mappa, così come non è rappresentata nella cartografia catastale una seconda appendice alla particella 3, visibile già nelle ortofoto storiche del 1954, ed insistente sui mappali 81 e 87, della quale ne restano in piedi soltanto parte delle pareti perimetrali. Pur se catastalmente distinto in quattro unità immobiliari, si tratta di una sola abitazione, distribuita sull'intero primo piano, al quale si può accedere da due distinti ingressi, con i relativi accessori al piano terra, costituiti sostanzialmente da un garage e da sei magazzini di varie dimensioni e superfici.

Il suo stato di manutenzione e di conservazione può essere definito come *insufficiente/mediocre*.

Le superfici utili, rilevate con l'accesso del 21 gennaio 2015, sono pari a:

a) mq 162,60 per gli accessori al piano terra,

b) mq 132,60 per la residenza al primo piano.

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

Il primo dei due manufatti accessori ("A1"), posto ad ovest dell'edificio "A", risale invece ad un'epoca successiva al 1954, pur non potendo meglio precisare l'epoca di costruzione, non avendo riscontrato nessuna licenza edilizia ad esso relativa, posteriore al 1967, agli atti del Comune di Allerona, ha forma rettangolare, ottenuta dall'unione di due corpi di fabbrica distinti, ed era verosimilmente adibito al ricovero di suini e di altri animali per uso domestico. È in stato di avanzato dissesto statico e di degrado materico, evidente nel crollo di parte della copertura, nel crollo e nella rotazione di una parete perimetrale, ed in generale nella rovina dei materiali costituenti le murature portanti. La sua superficie lorda, non essendo misurabile, alla pari delle altezze, quella utile dei locali che lo compongono, perché inaccessibili, è di 37,50 metri quadrati.

Il suo stato di conservazione è *pessimo/fatiscente*.

Il secondo dei manufatti accessori ("A2"), posto invece ad est dell'abitazione, è databile anch'esso ad un'epoca posteriore al 1954, posto che, anche per questo, non è stata riscontrata alcuna licenza edilizia che ne autorizzasse l'edificazione dopo il 1967. Era adibito, quasi certamente, al ricovero di piccoli animali da cortile, ma non è stato possibile rilevarne le dimensioni, od osservarlo dall'esterno, perché, oltre ad essere in uno stato di precario stato conservativo, è pressoché quasi totalmente invaso da vegetazione infestante, ed è pertanto inaccessibile, sia all'interno, che all'esterno. Per questo motivo del manufatto non ne è misurabile la consistenza, né utile, né lorda, così come le altezze.

La sua consistenza lorda, dedotta per via grafica dalla sovrapposizione della mappa con la foto aerea, è stimabile in circa 27,00 metri quadrati.

Il suo stato di conservazione è *pessimo/fatiscente*.

Entrambi i fabbricati accessori sono privi di infissi e finiture, tanto interne quanto esterne, nonché degli impianti tecnologici, di qualsiasi tipo.

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

4.5 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Allerona, ubicata a nord – est del capoluogo, e prossima al confine con il territorio del Comune di Fabro, approssimativamente compresa tra il torrente Ritorto, a nord, il vocabolo Palombara ad est, il fosso Rivarcale a sud ed il fosso Ruscelle ad ovest.

È caratterizzato da insediamenti sparsi, isolati o riuniti in piccoli borghi, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente sulla sommità delle alture o dei crinali che caratterizzano il paesaggio, in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, tanto a carattere residenziale quanto produttivo – agricolo, in parte interessati da interventi di recupero per essere destinati ad accogliere attività ricettive di tipo agrituristico, alcune delle quali in fase di cessazione dell'attività.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le 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, nel capoluogo di Allerona, o nell'abitato di Allerona Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa 20 chilometri il primo (raggiungibile percorrendo la S.P. n°108 e la S.P. n°50), e circa 10 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita, prevalentemente, da strade non asfaltate o con fondo mediamente dissestato.

Il borgo di Allerona può essere raggiunto anche per una via molto più breve, di circa 4,5 chilometri, ma attraverso una serie di strada sterrate che guadano anche il fosso Rivarcale.

La vocazione esclusiva è quella agricola, dedicata prevalentemente alla coltivazione di cereali, alle produzioni foraggere, alla silvicoltura, al pascolo ed all'allevamento di ovini ed alla produzione viticola, per quanto questa risulta molto più diffusa soprattutto nelle zone limitrofe, spostandosi verso sud lungo la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108.

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale dalla Strada Provinciale, n°108, nonché dalla rete delle strade vicinali ad uso pubblico che da essa si dipartono, può essere valutata come sufficiente - discreta, ovvero come mediamente ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo, soprattutto se correlata con la corografia dei luoghi. Fa eccezione la strada vicinale, in parte dismessa, che attraversa il lotto tre, le cui caratteristiche geometriche, quali la larghezza della sede, la pendenza longitudinale ed il dissesto del fondo, fanno si che il transito vi sia di fatto limitato ai soli veicoli fuori strada, per il primo tratto, ed ai mezzi agricoli per il restante.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio conferiscono alla zona una buona apertura panoramica in ogni direzione, spaziando dalle alture della bassa Toscana fino alla valle del Paglia in direzione di Orvieto, con un paesaggio caratterizzato dalla ondulazione dei colli della dorsale che giunge fino a Ficulle ed a Fabro, prevalentemente dominati dalle colorazioni grigio giallastre delle argille, sulle quali la vegetazione spontanea è pressoché assente.

Alcune porzioni della proprietà risultano essere tutelate ex lege dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, perché ricomprese tra le aree boscate, già protette dalla Legge 431/1985 (nota anche come Legge "Galasso"), ma prive di pregio paesaggistico o ambientale.

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

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

Al momento dell'accesso, eseguito alla presenza del Custode in data 20 novembre 2014, per quanto dichiarato dal legale rappresentante della società debitrice i soli terreni, per una superficie complessiva di Ha 62.99.50, erano occupati, sulla base di un contratto non registrato, del 21 aprile 2000, rinnovato di anno in anno fino al 30 giugno 2008, da un conduttore che li impiegava per la *"…coltivazione di erba in piedi…"*, ad un canone annuo inizialmente pattuito nella somma di £.6.000.000, pari a circa €.3.100,00 (cfr allegato 4).

Alla luce dell'esclusione dei beni già sottoposti alla procedura RG 75/11, ed a seguito del provvedimento del G.E. del 26 giugno 2015, il canone annuo per l'occupazione temporanea dei terreni oggetto del solo pignoramento del 2005 è stato determinato nella somma di €.6.000,00.

Ai fini della valutazione i terreni saranno considerati liberi e nella disponibilità del debitore.

5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

L'elenco dei proprietari, ed i relativi titoli di acquisto, dei beni esecutati per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 21/02/1985 al 21/02/2005, individuati sulla base degli atti di provenienza acquisiti dall'Archivio Notarile di Terni, è riportato nelle perizie dei lotti formati.

6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

L'elenco dei vincoli e degli oneri giuridici posti a carico dei beni sottoposti alla vendita, individuati sulla scorta della certificazione notarile a firma del Notaio Antonino Privitera, del 14 luglio 2005, è riportato nelle perizie dei diversi lotti formati.

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

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere compravenduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni oggetto d'esecuzione, realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato* per i terreni agricoli, e secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di trasformazione* per il fabbricato, ottenuto come è noto per differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenuto dalla trasformazione, o dal recupero, ed i costi necessari per l'esecuzione degli interventi.

Ciò per effetto della impossibilità di riscontrare, nella zona, beni simili di confronto, e potendone effettuare la commercializzazione soltanto dopo averne eseguito il totale o parziale recupero edilizio, rendendolo del tutto analogo agli immobili di paragone riscontrati con le indagini.

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

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nel territorio rurale del Comune di Allerona. 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 il fabbricato urbano, attraverso l'analisi delle richieste di vendita pubblicate da agenzie immobiliari locali nell'ambito territoriale di riferimento, avendo accertato, con visure catastali storiche, la totale assenza di compravendite, e non solo di quelle successive al mese di luglio 2006,

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

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

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

a) quanto al fabbricato, quella convenzionale vendibile determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici utili misurate con il rilievo metrico, con l'unica eccezione dei suoi fabbricati accessori, per i quali, essendo inagibili ed inaccessibili, verrà impiegata la superficie lorda, rilevata in sito o stimata dalla cartografia,

b) quanto ai terreni, quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

8. Regime fiscale a cui è sottoposta la vendita dei beni.

Sulla base delle indicazioni, generiche, fornite dall'Ufficio Territoriale di Orvieto dell'Agenzia delle Entrate per la redazione della perizia nelle esecuzioni immobiliari, può essere riferito quanto segue circa la tassazione della vendita dei beni pignorati.

8.1 Cessione di terreni con destinazione urbanistica agricola.

Se dai certificati di destinazione urbanistica dei terreni risulta che questi ricadono in zona agricola, la loro cessione è fuori campo i.v.a., ricorrendo le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella rispettiva misura vigente al momento della vendita.

8.2 Cessione di fabbricati abitativi da un soggetto passivo i.v.a. ma non costruttore.

La cessione dei fabbricati abitativi, in questo caso, è esente dall'i.v.a., e sconta le imposte di registro, ipotecarie e catastale nella rispettiva misura vigente al momento della vendita.

Se il cessionario è una persona fisica per il quale ne ricorrono i presupposti, questi può beneficiare delle agevolazioni per la prima casa, con applicazione di aliquote ridotte.

8.3 Cessione di fabbricati strumentali da parte di un soggetto non costruttore.

La cessione dell'immobile può essere soggetto o esente dall'i.v.a., a seconda della scelta tra diverse opzioni, il cui approfondimento esula dalle competenze dello scrivente.

9. Elenco degli allegati alla parte generale della perizia.

1) allegato 1.1, visura catastale a nome del debitore,
2) allegato 1.2, visura catastale a nome del debitore,
3) allegato 1.3, visura catastale a nome del debitore,
4) allegato 2, individuazione su base catastale degli immobili pignorati, dei lotti formati e delle colture effettive in atto, scala 1:8.500,
5) allegato 3.1, copia atto di permuta rep. n°15652 del 10/12/1982,
6) allegato 3.2, copia atto di compravendita rep. n°15776 del 27/04/1983,
7) allegato 3.3, copia atto di compravendita rep. n°15995 del 03/01/1984,
8) allegato 3.4, copia atto di permuta rep. n°16235 del 19/11/1984,
9) allegato 3.5, copia atto di compravendita rep. n°17057 del 05/10/1987,
10) allegato 3.6, elenco soggetti per ispezione ipotecaria,
11) allegato 3.7, elenco note soggetto ispezionato dal 01/07/2005 alla data dell'ispezione,
12) allegato 3.8, annotazione ad iscrizione n°29 del 07/01/2010,
13) allegato 3.9, annotazione a trascrizione n°541 del 05/04/2012,
14) allegato 3.10, iscrizione n°909 del 07/08/2012,
15) allegato 4, copia contratto di affitto dei terreni del 21/04/2000,
16) allegato 5, nota prot. 2014/58536 del 09/12/2014 dell'Ufficio Territoriale di Orvieto dell'Agenzia delle Entrate,
17) allegato 6, visura camerale del debitore.

Orvieto, 20 agosto 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO UNO

Esclusione dei beni interessati dalla procedura RG 75/11

SOMMARIO.

1. PREMESSA. 3

2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATO 8.1). 3

3. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. 4

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. 4

4.1 DESCRIZIONE ANALITICHE DEI TERRENI AGRICOLI E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATO 8.1). 4
4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEI FABBRICATI INSISTENTI SULLE PARTICELLE 3, 86, 87, 59 E 81DEL FOGLIO 8 DI ALLERONA. 5
4.3 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE. 8

5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE E DEI RELATIVI ACCESSORI. 8

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 9

6.1 STATO DI POSSESSO DEI TERRENI E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE. 9
6.1 STATO DI POSSESSO DEI FABBRICATI. 9
6.3 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 9

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. 10

7.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE. 10

8. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI RICOMPRESI NEL LOTTO, DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. 10

8.1 CONFORMITÀ URBANISTICA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE "A". 10
8.2 CONFORMITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI ACCESSORI "A1" E "A2". 11
8.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. 11

9. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI. 11

9.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI. 11
9.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI RECUPERATI. 12
9.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DEI FABBRICATI ACCESSORI RECUPERATI. 14
9.4 STIMA DEI COSTI UNITARI DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO, TOTALE O PARZIALE, DEL FABBRICATO RESIDENZIALE "B" E PER LA NUOVA COSTRUZIONE DELL'OPERA PERTINENZIALE. 14
9.5 STIMA DEI COSTI UNITARI DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEI MANUFATTI ACCESSORI "A1" E "A2". 14
9.6 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "A". 14
9.7 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI "A1" E "A2" 15
9.8 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI. 15
9.9 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO. 16

10. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO. 16

1. Premessa.

Si premette che non è stato possibile redigere la relazione con l'impiego del software on line "Efi System" perché il fascicolo della procedura non risulta essere stato acquisito dal gestore autorizzato dal Tribunale, né avvalendosi dell'ulteriore software indicato nel provvedimento di conferimento dell'incarico, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

2. Composizione del lotto (cfr allegato 8.1).

Compendio immobiliare ubicato tra il vocabolo Ginostreto, nel Comune di Allerona, ed il vocabolo Terrone nel Comune di Fabro, suddiviso in due corpi distinti, separati tra di loro dal torrente Ritorto, composto da terreni agricoli, della superficie complessiva di 20.49.70 Ha circa, dei quali, 8.90.60 Ha circa in Comune di Allerona, ed 11.98.50 Ha circa in Comune di Fabro, coltivati a seminativo di collina, per una superficie di circa 13.78.20 Ha circa, occupati da boschi per 5.99.50 Ha circa, da tare improduttive per circa 0.43.00 Ha, e da un tratto del tracciato della Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108, per la restante superficie di circa 0.29.00, oltre ad enti urbani per circa 0.39.40 Ha, costituiti da un'unità immobiliare residenziale, da due accessori e dalla corte di pertinenza a questa annessi.

Confina nell'insieme con: Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108 e strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 104, 105, 111, 62, 4 e 73 del foglio 8 di Allerona, torrente Ritorto per più lati, particelle 26, 27, 4, 3 e 2 del foglio 33 di Fabro, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti, al rispettivo catasto di competenza, di Allerona e di Fabro, con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
Comune di Allerona							
8	1		seminativo	3	0,9670	27,47	27,47
8	78		bosco misto	2	0,5330	5,51	0,83
8	60		seminativo	3	0,8820	25,05	25,05
8	79		seminativo	2	0,3330	14,62	12,90
8	80		seminativo	3	0,4760	13,52	13,52
8	2		seminativo	2	2,3560	103,43	91,26
8	61		seminativo	3	0,3800	10,79	10,79
8	81		seminativo	3	0,2460	6,99	6,99
8	59		seminativo	2	2,6550	116,55	102,84
8	85		area rurale		0,0470	0,00	0,00
8	87		area rurale		0,0310	0,00	0,00
				Totale	**8,9060**	**323,93**	**291,65**

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza [mq/vani]	Rendita [€.]
8	3	1	C/2	3	80	148,74
8	3	2	A/3	2	4	194,19
8	86	3	C/6	4	25	55,52
8	86	4	C/2	3	15	27,89
				Totale		**426,34**

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
Comune di Fabro							
33	21		bosco misto	1	3,9790	61,65	12,33
33	83		bosco misto	1	1,2940	20,05	4,01
33	24		seminativo	3	2,5120	77,84	77,84
33	85		seminativo	3	0,4820	14,94	14,94
33	23		seminativo	3	1,6840	52,18	52,18
33	22		seminativo	2	0,9610	47,15	39,71
33	84		seminativo	2	0,4250	20,85	17,56
33	25		sem. arb.	3	0,6480	20,08	20,08
				Totale	**11,9850**	**314,74**	**238,65**

3. Regolarità catastale dei beni.

I terreni risultano essere censiti con qualità non del tutto corrispondenti alle effettive colture praticate, mentre per quanto relativo alle unità immobiliari urbane, sono tutte sprovviste della relativa planimetria catastale, ed inoltre, la tettoia, l'appendice diruta del fabbricato principale, ed i due manufatti accessori indipendenti, non sono riportati in mappa, così come non risulta essere correttamente individuata l'effettiva area di corte delle costruzioni.

La circostanza, in ogni caso, non costituisce impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché le diverse regolarizzazioni, il cui costo verrà comunque detratto dal valore dei beni, possono essere effettuate dall'aggiudicatario in qualsiasi momento.

Una ulteriore anomalia, che non può essere regolarizzata né attraverso la procedura in corso, né dall'eventuale aggiudicatario, è costituita dall'occupazione di una parte dell'area del lotto, per una superficie di circa 2.900,00 metri quadrati, dal tracciato della Strada Provinciale n°108, il cui inserimento in mappa, con l'esecuzione dei conseguenti frazionamenti e relativi espropri, è di esclusiva competenza dell'Ente proprietario.

Sarà in ogni caso opportuno che la circostanza venga segnalata nel bando di vendita del lotto.

4. Descrizione analitica degli immobili e delle caratteristiche della zona.

4.1 Descrizione analitiche dei terreni agricoli e delle colture presenti (cfr allegato 8.1).

I terreni si estendono su due versanti opposti, l'uno nel territorio di Allerona, e l'altro in Comune di Fabro, rispetto al corso del torrente Ritorto, in corrispondenza del vocabolo Ginostreto dal lato di Allerona, e del vocabolo Terrone dal lato di Fabro, ad una quota media di circa 295 metri s.l.m., con una quota massima di circa 320 metri s.l.m., ed una quota minima di circa 270 metri s.l.m.

Si accede alla porzione in Comune di Allerona dalla Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108 e dalla strada vicinale del Rivarcale, entrambe con una piattaforma di media larghezza, più che sufficiente al transito contemporaneo di due veicoli, pavimentata con graniglia sciolta la prima, e sterrata la seconda, in sufficiente - discreto stato manutentivo, a seconda dei tratti presi in considerazione, in alcuni dei quali affiorano in superficie i ciottoli della massicciata sottostante.

Per quanto riscontrato con il sopralluogo, l'accesso ai terreni nel territorio di Fabro avviene invece, attraverso una pista che, dipartendosi dalla Strada Provinciale, taglia parte del lotto nel Comune di Allerona, ed attraversa il torrente sottostante. Nella cartografia catastale è riportata una seconda strada vicinale, denominata di "Spicchi", ed avente origine dalla Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108, che lambiva la proprietà a monte del compendio. Dalla foto aerea si evince, invece, come il tracciato di tale strada, già a monte della proprietà pignorata, diventi molto meno marcato, per poi scomparire del tutto, a significare la sua scarsa transitabilità, molto probabilmente limitata ai soli mezzi agricoli, peraltro forse di non grandi dimensioni.

I terreni hanno giaciture con pendenze mediamente superiori al 15%, e solo nei dintorni del compendio urbano scendono al di sotto di tale valore, ma in ogni caso sono lavorabili meccanicamente con macchine di medio – grandi dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento è rivolto a nord per l'appezzamento nel Comune di Allerona, ed a sud per quello in Comune di Fabro, mentre per quanto all'esposizione, il primo prospetta sulle colline di Fabro e sul versante sud – est della Toscana, del quale è visibile la preminenza del Monte Cetona, mentre il secondo si affaccia sul versante opposto, costituito dalle valli calanchive che conducono ad Allerona Scalo.

La conformazione degli appezzamenti non è regolare, ed in assenza di elementi naturali di confine, o di delimitazioni certe, delle quali, in ogni caso, se ne dovrebbe accertare la correttezza della posizione cartografica, non è possibile individuare il limite catastale del compendio, stante anche la presenza di colture indistinte che si estendono senza soluzione di continuità, e che non è escluso che possano interessare proprietà diverse, tra loro limitrofe.

Al momento del sopralluogo, sui terreni erano in atto le colture già elencate nella descrizione del lotto, condizionate anche dalle caratteristiche pedologiche dei suoli, queste a loro volta notevolmente influenzate dalla natura prevalentemente argillosa del terreno.

I boschi, di tipo ceduo o misto, comprensivi delle tare ad essi assimilabili, dovute alla crescita naturale delle piante, sono diffusi nelle porzioni meno accessibili della proprietà, in corrispondenza di scarpate o di aree del tutto marginali, non utilizzabili diversamente, con esposizione ed orientamento variabili a seconda della zona considerata, e sono costituiti, prevalentemente, da essenze tipiche delle

caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria).

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: http://www.territorio.regione.umbria.it/ (elementi cartografici n°321160 e n°322130): "*Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa*".

4.2 Descrizione analitica dei fabbricati insistenti sulle particelle 3, 86, 87, 59 e 81del foglio 8 di Allerona.

Sulle particelle 3, 86, 87, 59 e 81 del foglio 8 di Allerona insistono tre fabbricati, dei quali uno, principale, adibito sia alla residenza che a destinazioni ad essa accessorie, e due, pertinenti al primo, attualmente in stato di fatiscenza muraria e di dissesto statico, e quindi inutilizzabili, ma già destinati a stalle e ricoveri per gli animali da cortile.

Le costruzioni sono collocate in prossimità della strada vicinale del Rivarcale, a breve distanza dal suo innesto con la Strada Provinciale n°108, entrambe collocate sostanzialmente sulla sommità di un crinale che degrada a nord ed a sud, posizione che conferisce ai manufatti un orientamento variabile su tutti i punti cardinali, ed un'esposizione che spazia dalle versante sud – est della Toscana, alle colline di Fabro, ai calanchi della valle di Allerona Scalo.

Il fabbricato principale residenziale, "A", è a sua volta composto da due corpi di fabbrica distinti, individuati il primo, di maggiore estensione, ed ubicato nella parte a sud dell'edificio, con la particella 3, suddivisa nei subalterni 1 e 2, ed il secondo, di minore consistenza, e collocato nella parte a nord, con il mappale 86, suddiviso nei subalterni 3 e 4. Sul retro del lato nord è presente, ulteriormente, una tettoia, verosimilmente insistente sulle particelle 86 e 61, non riportata in mappa, così come non è rappresentata nella cartografia catastale una seconda appendice alla particella 3, ma insistente sui mappali 81 e 87, visibile nelle ortofoto storiche del 1954, ed allo stato quasi interamente diruta, dal momento che ne restano in piedi soltanto parte delle pareti perimetrali. Pur se catastalmente distinto in quattro unità immobiliari, si tratta di una sola abitazione, distribuita sull'intero primo piano, al quale si può accedere da due distinti ingressi, ognuno con la relativa scala esterna, con i relativi accessori al piano terra, costituiti sostanzialmente da un garage e da sei magazzini di varie dimensioni e superfici.

La scala principale di accesso al primo piano, collocata sul prospetto sud dell'edificio, sul fronte della strada vicinale del Rivarcale, immette in un ambiente attualmente adibito a camera da letto/pluriuso, ma probabilmente all'origine adibita a cucina o zona pranzo. In cima alla scala, posto sulla verticale di uno dei due locali sottoscala, è presente un forno, apparentemente non utilizzato da tempo.

La seconda scala, invece, con struttura in precarie condizioni statice, ed aderente al prospetto est, immette direttamente nella cucina, nella quale si aprono le porte di comunicazione con una camera da letto, sulla sinistra, un servizio igienico, che riceve la luce naturale da un lucernario aperto nella copertura, ed il soggiorno, sulla destra.

La distribuzione interna prevede, oltre ai vani già descritti, una terza camera da letto, a cui si accede dal soggiorno, ed un vano costituente sostanzialmente un disimpegno, compreso tra la camera da letto principale e la stanza pluriuso con accesso anche dalla scala esterna sul fronte strada.

Nel suddetto disimpegno è stato ricavato, con struttura interamente in legno, un secondo servizio igienico, privo di qualsiasi apertura di ventilazione con l'esterno e chiuso superiormente da un soppalco ed utilizzabile soltanto come piccolo ripostiglio.

Entrambi i bagni sono dotati di tutti gli apparecchi sanitari e della doccia.

Le strutture in elevazione sono in muratura portante, in conci irregolari di pietra locale con paramento a vista per una parte, ed in blocchetti squadrati di tufo per l'altra, mentre riguardo alle strutture fondali, qualora presenti, sono senz'altro del tipo superficiale, continuo, molto probabilmente in muratura, e la loro effettiva tipologia, la profondità del piano di posa, il materiale e la consistenza possono essere accertate soltanto con sondaggi mirati.

I solai di calpestio sono di quattro distinte tipologie: nella porzione individuata con la particella 3 variano dal tipo in ferro e laterizio, con volticine in mattoni su putrelle, al tipo in legno e laterizio, con doppia orditura lignea e pianelle, fino al tipo con travetti precompressi in calcestruzzo e tavelloni. Nella parte censita con il numero 86, invece, sono del tipo in latero cemento gettato in opera, con pignatte di laterizio e sovrastante caldana in calcestruzzo. La porzione di calpestio del soggiorno, molto probabilmente con

sezione sottodimensionata, ed eccessivamente flessibile, è stata di recente puntellata, tanto che il vano sottostante non è accessibile per la presenza dei sostegni.

La copertura, del tipo a capanna a due falde inclinate, ha invece struttura portante lignea a doppia orditura, con sovrastante pianellato in laterizio, per il corpo di fabbrica più vecchio, ed in putrelle di ferro e tavelloni nel corpo di fabbrica più recente.

Le altezze utili interne variano sostanzialmente in tutti gli ambienti, ma hanno, nel complesso, valori di 2,40 ÷ 2,60 metri lungo le pareti perimetrali esterne, in corrispondenza della gronda, e di circa 4,00 ÷ 4,10 metri in corrispondenza del colmo centrale. La superficie utile dell'abitazione misura circa 132,60 metri quadrati.

I pavimenti, risalenti agli anni '50 ÷ '60, sono in mattoni di laterizio ed in marmette di graniglia, in mediocre stato manutentivo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, molto probabilmente con prodotti a base di calce, gli infissi, sia interni che esterni, questi con vetro semplice, sono in legno, ed anch'essi risalenti all'epoca della costruzione.

Le finiture, nel complesso, denotano una profonda carenza manutentiva, evidente nelle crepe presenti in alcune pareti interne ed in diverse parti della copertura in tavelloni, nel distacco dell'intonaco, e nello sporco, dovuto al fumo ed alla fuliggine della stufa, che ricopre buona parte delle pareti della camera da letto principale, oltre che, per quanto riferito dal comodatario, nelle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, più volte riparata nel corso di pochi anni.

L'abitazione è sprovvista dell'adduzione del gas, sia da rete pubblica che da un eventuale serbatoio di accumulo privato, e dell'impianto per il riscaldamento degli ambienti, che avviene con il camino nella cucina, e con una stufa a legna in una delle camere da letto. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata invece ad uno scaldabagno elettrico.

Nulla può invece essere riferito agli altri impianti tecnologici, quali quello elettrico, quello per la distribuzione dell'acqua fredda, e per lo scarico di quelle reflue, in merito ai quali l'occupante presente al momento del sopralluogo non ha saputo dare alcuna informazione, pur potendo ragionevolmente sostenere, in considerazione dell'epoca di realizzazione, che quello elettrico non sia conforme alle vigenti norme in materia, disciplinate dal D.M. n°37/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Uno dei due servizi, come già anticipato, non risponde ai requisiti igienico sanitari, per non essere dotato dell'esalatore previsto per gli ambienti sprovvisti di ventilazione naturale.

I locali accessori al piano terra, la cui superficie utile complessiva è pari a circa 162,60 metri quadrati, comprendono due locali sottoscala, di modesta consistenza ed altezza utile interna, tre magazzini, non comunicanti tra di loro, ed ognuno con accesso diretto dall'esterno, sottostanti il corpo di fabbrica più datato, con un'altezza interna variabile da un minimo di 2,80 metri circa a 3,10 metri circa, ed un garage ed il vano occupato dai puntelli nella porzione più recente, questi con un'altezza utile di circa 2,80 metri.

La tettoia sul lato nord, il cui solaio di copertura è in tavelloni e travi prefabbricate tipo "Varese", ha invece un'altezza massima di circa 3,55 metri, ed una minima di circa 2,10 metri.

Tali locali, tutti intonacati internamente ad eccezione della tettoia, questa con calpestio sterrato, hanno i pavimenti in mattoni di laterizio, quasi certamente originali, o in piastrelle di gres, questi sicuramente sostituiti tra gli anni settanta ed i primi anni ottanta, ed infissi in legno, fuorché il garage, chiuso da una porta in metallo del tipo basculante. Sono tutti privi di impianti, ad eccezione di quello elettrico, per il quale vale, però, quanto già riferito nel merito per l'abitazione.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare descritta può essere definito come *insufficiente/mediocre*.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili di ognuno degli ambienti che compongono l'edificio, rilevati con l'accesso del 21 gennaio 2015, i coefficienti ex norma UNI 10750:2005, e la superficie convenzionale vendibile conseguente.

L'unità immobiliare dispone, inoltre, di un'area di corte, inerbita per crescita spontanea, della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di circa 3.940,00 metri quadrati, determinata graficamente dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea, la cui incidenza nella concorrenza del valore è valutata, secondo il criterio introdotto dalla summenzionata norma UNI, ovvero in non oltre il 30% della superficie coperta residenziale, nella tabella 6, a pagina 15.

All'interno della corte, per quanto riferito dall'attuale occupante l'abitazione, è presente una cisterna di raccolta delle acque meteoriche, impiegate per l'irrigazione del giardino circostante.

TABELLA 2 - dati metrici del fabbricato "A"

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
Piano terra				
sottoscala 1	1,95	4,00	0,15	0,60
sottoscala 2	---	5,40	0,10	0,50
magazzino 1	3,12	19,80	0,50	9,90
magazzino 2	3,00	20,50	0,50	10,30
magazzino 3	2,82	43,60	0,50	21,80
garage	2,80	22,70	0,50	11,40
locale attualmente non accessibile	---	22,70	0,25	5,70
tettoia	2,81	23,90	0,35	8,40
		162,60		**68,60**
Piano primo				
cucina	3,23	21,20	1,00	21,20
soggiorno	3,45	22,70	1,00	22,70
letto	3,29	25,20	1,00	25,20
letto - w.c.	3,31	15,40	1,00	15,40
letto	3,26	22,00	1,00	22,00
letto	3,20	20,10	1,00	20,10
w.c.	2,42	6,00	1,00	6,00
		132,60		**132,60**
incidenza murature interne eperimetrali (10% di 162,60+132,60)				**29,60**
Totale		**295,20**		**230,80**

Il primo dei due manufatti accessori ("A1"), posto ad ovest dell'edificio "A", risale invece ad un'epoca successiva al 1954, pur non potendo meglio precisare l'epoca di costruzione, non avendo riscontrato nessuna licenza edilizia ad esso relativa, posteriore al 1967, agli atti del Comune di Allerona.

Ha forma rettangolare, ottenuta dall'unione di due corpi di fabbrica distinti, ed era verosimilmente adibito al ricovero di suini e di altri animali per uso domestico. È in stato di avanzato dissesto statico e di degrado materico, evidente nel crollo di parte della copertura, nel crollo e nella rotazione di una parete perimetrale, ed in generale nella rovina dei materiali costituenti le murature portanti.

Ha struttura in elevazione in muratura di tufo in blocchetti squadrati, e solaio di copertura in tavelloni di laterizio su di una doppia orditura lignea. Le strutture fondali, qualora presenti, sono senz'altro del tipo superficiale, continuo, molto probabilmente in muratura, e la loro effettiva tipologia, la profondità del piano di posa, il materiale e la consistenza possono essere accertate soltanto con sondaggi mirati.

È privo di qualsiasi tipo d'impianto tecnologico e di finiture, sia interne che esterne.

Alla tabella 3 è riportata la superficie lorda del manufatto, non essendo misurabile, alla pari delle altezze, quella utile dei locali che lo compongono, perché inaccessibili.

Il suo stato di conservazione è *pessimo/fatiscente*.

TABELLA 3 - dati metrici del fabbricato "A1"

Ambiente	Altezza max [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
Locali accessori	2,10	37,50	1,00	37,50
Totale		**37,50**		**37,50**

Il secondo dei manufatti accessori ("A2"), posto invece ad est dell'abitazione, è databile anch'esso ad un'epoca posteriore al 1954, posto che, anche per questo, non è stata riscontrata alcuna licenza edilizia che ne autorizzasse l'edificazione dopo il 1967. Era adibito, quasi certamente, al ricovero di piccoli animali da cortile, ma non ne è stato possibile rilevarne le dimensioni, od osservarlo dall'esterno, perché, oltre ad essere in uno stato di precario stato conservativo, è pressoché quasi totalmente invaso da vegetazione infestante, ed è pertanto inaccessibile, sia all'interno, che all'esterno (cfr rilievi fotografici all'allegato 4.1.2.2). Per questo motivo del manufatto non ne è misurabile la consistenza, né utile, né lorda, così come le altezze.

Ha struttura in elevazione in muratura di tufo in blocchetti squadrati, e solaio di copertura in tavelloni di laterizio su di una doppia orditura lignea. Le strutture fondali, qualora presenti, sono senz'altro

del tipo superficiale, continuo, molto probabilmente in muratura, e la loro effettiva tipologia, la profondità del piano di posa, il materiale e la consistenza possono essere accertate soltanto con sondaggi mirati.

È privo di qualsiasi tipo d'impianto tecnologico e di finiture, sia interne che esterne.

La sua superficie lorda, dedotta per via grafica dalla sovrapposizione della mappa con la foto aerea, è pertanto stimabile in circa 27,00 metri quadrati.

Il suo stato di conservazione è *pessimo/fatiscente*.

4.3 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Allerona, ubicata a nord – est del capoluogo, e prossima al confine con il territorio del Comune di Fabro, approssimativamente compresa tra il torrente Ritorto, a nord, il vocabolo Palombara ad est, ed il vocabolo Bargiano ad ovest.

È caratterizzato da insediamenti sparsi, isolati o riuniti in piccoli borghi, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente sulla sommità delle alture o dei crinali che caratterizzano il paesaggio, in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, tanto a carattere residenziale quanto produttivo – agricolo, in parte interessati da interventi di recupero per essere destinati ad accogliere attività ricettive di tipo agrituristico, alcune delle quali in fase di cessazione dell'attività.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le 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, nel capoluogo di Allerona, o nell'abitato di Allerona Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa 20 chilometri il primo (raggiungibile percorrendo la S.P. n°108 e la S.P. n°50), e circa 10 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita, prevalentemente, da strade non asfaltate o con fondo mediamente dissestato.

Il borgo di Allerona può essere raggiunto anche per una via molto più breve, di circa 4,5 chilometri, ma attraverso una serie di strada sterrate che guadano anche il fosso Rivarcale.

La vocazione esclusiva è quella agricola, dedicata prevalentemente alla coltivazione di cereali, alle produzioni foraggere, alla silvicoltura, al pascolo ed all'allevamento di ovini ed alla produzione viticola, per quanto questa risulta molto più diffusa soprattutto nelle zone limitrofe, spostandosi verso sud lungo la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108.

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale dalla Strada Provinciale anzidetta, nonché dalla rete delle strade vicinali ad uso pubblico che da essa si dipartono, può essere valutata come sufficiente - discreta, ovvero come mediamente ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo, soprattutto se correlata con la corografia dei luoghi.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio, conferiscono alla zona una buona apertura panoramica in ogni direzione, spaziando dalle alture della bassa Toscana, fino alla valle del Paglia in direzione di Orvieto, con un paesaggio caratterizzato dalla ondulazione dei colli della dorsale che giunge fino a Ficulle e Fabro, prevalentemente dominati dalle colorazioni grigio giallastre delle argille, sulle quali la vegetazione spontanea è pressoché assente.

Alcune porzioni della proprietà risultano essere tutelate ex lege dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, perché ricomprese tra le aree boscate, già protette dalla Legge 431/1985 (nota anche come Legge "Galasso"), ma prive di pregio paesaggistico o ambientale.

5. Attestato di Prestazione Energetica del fabbricato residenziale e dei relativi accessori.

Il fabbricato residenziale ed i relativi vani accessori al piano terra, costituenti nell'insieme una unità immobiliare unica, sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione energetica.

Per quanto disposto dal punto 6 del provvedimento di conferimento dell'incarico, questo Consulente ne ha determinato sia l'indice di prestazione energetica, sia la classe energetica di appartenenza ad esso relativa, attraverso la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Al riguardo, prima di enunciarne i risultati, si ritiene opportuno esporre una breve premessa.

Non disponendo dei documenti progettuali dell'edificio, la certificazione deve muovere dal suo rilievo architettonico, che di necessità deve essere esteso agli elementi che permettano di definire i le dispersioni dell'involucro. In sede di sopralluogo non è stato possibile rilevare nel dettaglio le dimensioni dei diversi ambienti, perché tutti occupati da una consistente mole di masserizie, e dei quali ci si è dovuti

quindi limitare a misurare due dimensioni di massima, né è stato possibile definire alcuni elementi fondamentali, quali lo spessore dei solai, per le medesime ragioni.

Ne consegue che l'attestato predisposto *non* può essere autocertificato, perché, di fatto, *non* può essere garantito che gli elementi inseriti nel calcolo aderiscano integralmente alla realtà dei luoghi.

Ad ogni modo il suo contenuto può essere ritenuto più che sufficiente per le finalità del quesito, dal momento che consente di definire la classe e l'indice di prestazione energetica dell'edificio.

Al riguardo si informa che, poiché l'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento, l'indice di prestazione energetica rappresenta il quantitativo annuo, espresso in KWh per metro quadrato di superficie utile, di energia elettrica necessaria per il riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

La classe energetica dell'edificio è "*G*", mentre il suo indice di prestazione energetica è di *805,61 KWh/mq anno* (cfr allegato 19).

Annotazione:

secondo le risultanze dello studio condotto dal Consiglio Nazionale del Notariato, n°263-2014/C del 20/06/2014, l'*obbligo* dell'allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ovvero dell'indicazione della classe e dell'indice di prestazione energetica dell'immobile trasferito, o dell'informazione di tali dati all'acquirente, riguarda esclusivamente i trasferimenti che presuppongono un atto notarile, ossia le sole vendite di natura negoziale e consensuale.

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

6.1 Stato di possesso dei terreni e congruità del canone di locazione.

Al momento dell'accesso, eseguito alla presenza del Custode in data 20 novembre 2014, per quanto dichiarato dal legale rappresentante della società debitrice i soli terreni, per una superficie complessiva di Ha 62.99.50, erano occupati, sulla base di un contratto non registrato, del 21 aprile 2000, rinnovato di anno in anno fino al 30 giugno 2008, da un conduttore che li impiegava per la *"…coltivazione di erba in piedi…"*, ad un canone annuo inizialmente pattuito nella somma di £.6.000.000, pari a circa €.3.100,00 (cfr allegato 4).

Alla luce dell'esclusione dei beni già sottoposti alla procedura RG 75/11, ed a seguito del provvedimento del G.E. del 26 giugno 2015, il canone annuo per l'occupazione temporanea dei terreni oggetto del solo pignoramento del 2005 è stato determinato nella somma di €.6.000,00.

Ai fini della valutazione i terreni saranno considerati liberi e nella disponibilità del debitore.

6.1 Stato di possesso dei fabbricati.

Per quanto noto a questo Consulente i fabbricati componenti il lotto sono attualmente in comodato d'uso, non registrato, a favore di un soggetto terzo, estraneo alla procedura, ma in fase di rilascio. Anche in questo caso, pertanto, gli immobili possono ritenersi liberi, posto che l'occupazione in atto cesserà, o verrà fatto cessare, prima della vendita.

6.3 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue, nella quale con la lettera "C" si intende una compravendita, e con la lettera "P" una permuta, i proprietari, ed i relativi titoli di acquisto dei beni esecutati, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 21/02/1985 al 21/02/2005, sulla base degli atti di provenienza acquisiti dall'Archivio Notarile di Terni.

TABELLA 1 - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Comune	Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
				Dal	Al			
Allerona	8	78		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	2		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	3	1	27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	80		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	81		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	86	1	27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	87		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	21		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	22		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	85		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	23		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	83		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	84		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	1		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	3	2	27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	59		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	60		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	61		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	79		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	85		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	86	2	27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Fabro	33	24		03/01/84	data odierna	debitore esecutato	C. 15995 del 03/01/1984	art. 923 del 01/02/1984
Fabro	33	25		03/01/84	data odierna	debitore esecutato	C. 15995 del 03/01/1984	art. 923 del 01/02/1984

7. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalle risultanze della relazione notarile in atti, a firma del Notaio Antonino Privitera del 14 luglio 2005, i beni componenti il lotto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

A) Ipoteche volontarie.

le sole particelle 1, 2, 3/1, 3/2, 59, 60, 61, 78, 79, 80, 81, 85, 86/1, 86/2 e 87 del foglio 8 di Allerona, nonché i mappali 21, 22, 23, 83, 84 e 85 del foglio 33 di Fabro sono gravate da:

A1) ipoteca di rinnovazione: costituzione di ipoteca a garanzia di debito, iscritta a Terni alla formalità 909 del 07/08/2012, formalità di riferimento iscrizione n°830 del 08/08/1992, a favore di …omissis… e contro la società debitrice; presenti altri debitori non datori di ipoteca …omissis….

B) Ipoteche giudiziali.

B1) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 752 del 15/04/2002

B2) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 1875 del 11/09/2002

B3) ipoteca legale esattoriale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 737 del 16/03/2005,

7.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del *16 dicembre 2014*, a carico del debitore, ed a partire dal 1 luglio 2005, risultano essere state iscritte o trascritte le formalità di cui agli allegati 3.8, 3.9 e 3.10 alla parte generale della perizia.

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

8.1 Conformità urbanistica del fabbricato residenziale "A".

Per quanto già esposto al paragrafo 4.2, il fabbricato principale, individuato con la lettera "B, ad esclusione della tettoia sul lato nord, è stato edificato, in un contesto esterno ai centri abitati, in epoca antecedente al 1 settembre 1967, non necessitando, pertanto, di alcun titolo abilitante alla costruzione.

Nonostante, catastalmente, l'edificio risulti suddiviso in due distinte particelle, ognuna delle quali a sua volta divisa in subalterni, questo Consulente, sulla base della distribuzione interna accertata con il sopralluogo, dei materiali e delle tecniche costruttive impiegate per l'edificazione delle due porzioni, è del parere che possa aver ospitato, fin dall'origine, una sola abitazione. Al più può essere ipotizzato che la porzione insistente sul mappale 86, visibilmente più recente di quella edificata sulla particella 3, costruita non oltre i primi anni cinquanta, sia stata unita all'altra nei primi anni sessanta, dal momento che la tecnica impiegata per la costruzione del solaio di calpestio del primo piano risale approssimativamente a quell'epoca.

Ancora nei primi anni sessanta potrebbe essere stata costruita la tettoia sul lato nord, la cui copertura è stata realizzata con una tecnica costruttiva che ha iniziato a diffondersi in quegli anni.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona non sono state riscontrate pratiche edilizie, successive a tale epoca, intestate ai diversi proprietari che si sono succeduti nel corso degli anni, e poiché dal sopralluogo è emerso che l'edificio non sembra sia stato interessato da interventi edilizi, o di cambiamento della destinazione d'uso, almeno da diversi decenni, può essere ragionevolmente sostenuto che l'immobile in esame sia conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

In applicazione dell'articolo 91 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, poiché la superficie residenziale lorda complessiva del fabbricato è inferiore a 450,00 metri quadrati, è possibile realizzare una ampliamento di non oltre 100,00 metri quadrati di superficie utile lorda, conseguito anche attraverso il cambiamento della destinazione d'uso, da accessoria a residenziale, di una pari superficie di una parte dei magazzini al piano terra, quali, ad esempio, quelli indicati con i numeri 1, 2 e 3 nella tabella 2, la cui consistenza utile è di poco superiore a 83,00 metri quadrati (ed equivalente a circa 42,00 mq di s.c.v.).

Inoltre, ai sensi dell'articolo 21, comma 4, lettera b), del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2, nelle zone agricole, quale quella in esame, è consentito edificare, senza che ciò incida sui parametri urbanistici, un manufatto accessorio, pertinenziale all'abitazione, della superficie utile lorda non superiore a 30,00 metri quadrati.

8.2 Conformità urbanistica dei fabbricati accessori "A1" e "A2".

Nonostante le indagini svolte, sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona, sia attraverso la cartografia e le ortofoto messe a disposizione dalla Regione dell'Umbria sul proprio sito web, non è stato possibile individuare, neanche con approssimata certezza, l'epoca in cui sono stati edificati i due manufatti accessori individuati con le lettere "A1" e "A2", apparentemente non visibili nella foto aerea del 1954, di scarsa qualità.

In ogni caso, almeno a giudicare dai materiali impiegati, non è illogico sostenere che potrebbero essere stati costruiti nella prima metà degli anni sessanta, non necessitando, quindi, di alcun titolo abilitativo.

E poiché, successivamente, non sembra siano stati oggetto di nessun ulteriore intervento edilizio, o di cambiamento della destinazione d'uso, tanto che, allo stato, i due manufatti risultano sostanzialmente diruti, può essere affermato che, con estrema probabilità, i fabbricati accessori in esame siano conformi sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

8.3 Destinazione urbanistica dei terreni.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 27 marzo 2015, dei terreni in Comune di Allerona, le particelle 2, 3, 59, 60, 61, 79, 80, 81, 83, 85, 86 e 87, nonché parte dei mappali 1 e 78 del foglio 8 sono ricompresi in zona agricola, mentre la restante parte delle particelle 1 e 78 ricade in zona boschiva.

Per quanto invece attestato dal certificato di destinazione urbanistica del 10 marzo 2015, dei terreni in Comune di Fabro, le particelle 22, 23 e 85 del foglio 33 ricadono in zona agricola, sottozona agricola marginale, mentre i mappali 21 e 83 sono ricomprese in zona boscata.

Annotazione.

Il certificato *NON* è stato richiesto per le particelle 24 e 25, e il documento rilasciato non tratta espressamente, pur se richiesto, il mappale 84, limitandosi a citarlo in aspetti marginali che nulla hanno a che vedere con l'effettiva destinazione urbanistica del terreno.

9. Valutazione dei beni pignorati.

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

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

Ciò per effetto della impossibilità di riscontrare, nella zona, beni simili di confronto, e potendone effettuare la commercializzazione soltanto dopo averne eseguito il totale o parziale recupero edilizio, rendendoli del tutto analoghi agli immobili di paragone riscontrati con le indagini.

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

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

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

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

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

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

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

a) quanto ai fabbricati, quella convenzionale vendibile determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici utili misurate con il rilievo metrico, con l'unica eccezione dei fabbricati accessori per i quali, essendo inaccessibili, verrà impiegata la superficie lorda, rilevata in sito o stimata dalla cartografia,

b) quanto ai terreni, quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

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

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

Conferma alla stagnazione del mercato è data dal repentino ribasso del prezzo richiesto per l'immobile n°2 (comprensivo dei terreni agricoli a margine e delle pertinenze), posto inizialmente in vendita

a €.1.300.000,00, diminuito una prima volta a €.1.000.000,00, e ribassato ulteriormente, nel volgere di poche settimane, a €.750.000,00.

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

Dalla consultazione delle richieste pubblicate da alcune agenzie immobiliari sia locali che di altre città, ma operanti sul territorio, sono state riscontrate cinque sole richieste utili al caso di specie, di cui soltanto due riferite ad immobili ristrutturati, e tre inerenti edifici da ristrutturare (n°3 e n°4) o di cui completarne la ristrutturazione (n°5).

Di queste si è deciso di scartare l'ultima perché, per quanto attinente ad un immobile in parte già ristrutturato, e nel quale, almeno apparentemente, sembrerebbe siano da eseguire soltanto gli impianti e le finiture interne, il prezzo richiesto, pur depurato del differenziale domanda/offerta, è eccessivamente difforme da quello dei fabbricati simili elencati ai numeri 3 e 4 e, soprattutto, da quello richiesto per altri già del tutto ristrutturati e con dotazioni decisamente superiori (ampia corte, piscina, posizione dominante).

Altre richieste di vendita, seppur riscontrate in numero esiguo, non sono state prese in considerazione perché relative ad aziende agricole o agrituristiche e, pertanto, non attinenti al caso di specie.

Nella tabella 5, per le diverse richieste, relative ad immobili isolati, ubicati anche in posizioni dominanti e panoramiche in ambiti territoriali omogenei a quello di riferimento, posto che per "omogeneità" non necessariamente deve intendersi la vicinanza topografica, ma piuttosto l'analogia delle caratteristiche posizionali ed infrastrutturali delle zone di confronto, sono riportati, nell'ordine: lo stato conservativo descritto nelle richieste o, in mancanza, quello deducibile dalle foto pubblicate, la superficie commerciale, eventualmente ragguagliata, suddivisa nelle diverse funzioni, il prezzo complessivo richiesto, depurato eventualmente del prezzo stimato per i terreni e la piscina, se presenti, e quello unitario ottenuto dal rapporto del primo con la consistenza.

Tabella 5 - Prezzi richiesti in vendita per immobili residenziali simili a quelli in stima, e ricompresi in ambiti territoriali omogenei a quello di riferimento

Numero richiesta	Superficie utile residenziale dichiarata [mq]		Superficie non residenz. Dichiarata [mq]		coefficiente di ragguaglio		Incidenza superficie pertinenziale [mq]		Superficie utile convenzionale vendibile [mq]	Prezzo complessivo richiesto in vendita [€.]	Prezzo unitario richiesto in vendita [€./mq]	incidenza differenziale stimato domanda/offerta %	Più probabile valore unitario di mercato [€./mq]	Abitabile	Ristrutturato
1	370,00	+	0,00	x	0,50	+	0,00	=	370,00	686.000,00	1.860,00	6,30	**1.740,00**		X
2	700,00	+	0,00	x	0,25	+	0,00	=	700,00	680.200,00	980,00	6,30	**910,00**		X
3	715,00	+	135,00	x	0,50	+	0,00	=	860,00	556.000,00	650,00	6,30	**600,00**	X	
4	200,00	+	0,00	x	0,50	+	60,00	=	280,00	200.000,00	720,00	6,30	**670,00**	X	
5	80,00	+	0,00	x	0,50	+	20,00	=	105,00	160.000,00	1.530,00	6,30	**1.430,00**	X	

media pond. dei prezzi richiesti per gli imm. ristrutturati **1.200,00** €./mq di S.C.V.

media pond. dei prezzi richiesti per gli imm. da ristrutturare **620,00** €./mq di S.C.V.

è escluso l'immobile 5 perché la richiesta è ritenuta inattendibile per eccessivo scarto rispetto alle richieste 3 e 4

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

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

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

Il più probabile valore unitario, medio, ordinario di mercato dell'unità immobiliare residenziale "A" al termine degli interventi di recupero può pertanto essere ragionevolmente determinato nella somma di €.1.200,00/mq di superficie convenzionale vendibile utile, al quale dovrà essere detratto il costo degli interventi manutentivi necessari per adeguarne le dotazioni impiantistiche e le finiture interne ed esterne a quelle degli immobili di confronto.

9.3 Stima del più probabile valore unitario di mercato dei fabbricati accessori recuperati.

Muovendo dalla stima già operata per l'edificio residenziale, il più probabile valore unitario, medio, ordinario di mercato delle unità immobiliari accessorie, inagibili, "A1" e "A2" può essere ragionevolmente determinato nella somma di €.600,00/mq, pari cioè alla metà di quello del fabbricato principale, ed equivalente a circa €.550,00/mq di consistenza lorda [dato da: €.600,00x1,10/1,20, dove 1,10 è il coefficiente che determina la superficie utile, ed 1,20 il parametro che permette di valutare la superficie lorda, ipotizzando che l'incidenza delle murature sia, approssimativamente, del 20%].

9.4 Stima dei costi unitari degli interventi di recupero, totale o parziale, del fabbricato residenziale "B" e per la nuova costruzione dell'opera pertinenziale.

Muovendo dai costi stimati dalla letteratura tecnica, ed in particolare da quelli determinati per l'anno 2014 dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto per la "*ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo leggero in edifici realizzati in epoca antecedente al 1960*", l'onere per l'adeguamento può essere stimato in €.485,00/mq di superficie utile, al quale aggiungere gli oneri accessori per le spese tecniche, la cui incidenza è prossima al 12% circa, per un costo finale di circa €.540,00/mq, e quindi per un valore unitario, medio, ordinario di trasformazione di: €.(1.200,00 – 540,00) = €.660,00/mq, del tutto in linea con il prezzo medio richiesto per gli immobili da ristrutturare, o di cui completarne la ristrutturazione, nell'ambito territoriale di riferimento.

In maniera del tutto analoga:

a) il costo unitario della ristrutturazione di parte dei locali al piano terra, così da variarne la destinazione d'uso in residenziale, con riferimento alla medesima pubblicazione, ma alla voce *"ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo medio in edifici realizzati in epoca antecedente al 1960*", è valutabile nella somma, che appare congrua, di €.949,00/mq di superficie utile, alla quale aggiungere i costi accessori per gli allacciamenti ai pubblici servizi (1%), i rilievi e le indagini (2%), le spese tecniche (12%), i collaudi (0,5%) e gli oneri concessori (5%), per un'incidenza complessiva del 20,5%,

b) il costo unitario per la costruzione, ex novo, dell'opera pertinenziale, essendo questa equivalente, o del tutto assimilabile, ad una costruzione di tipo rurale, o di grande semplicità, muovendo dalla medesima pubblicazione può essere ragionevolmente stimato in €.741,00/mq di superficie utile coperta [dato da €.247,00/mc x 3,00 = €.741,00/mq].

9.5 Stima dei costi unitari degli interventi di recupero dei manufatti accessori "A1" e "A2".

Per analogia, il costo di ristrutturazione dei manufatti accessori "A1" e "A2", tenendo conto anche delle minori dotazioni impiantistiche e delle finiture finali, può essere stimato nella metà, circa, del costo per la ristrutturazione di parte del piano terra, e quindi in circa €.475,00/mq si superficie utile, equivalente a circa €.400,00/mq di consistenza lorda [dato da: €.475,00/1,20, nella quale 1,20 è il coefficiente che permette di valutare la superficie lorda, ipotizzando che l'incidenza delle murature sia, approssimativamente, del 20%], al quale aggiungere le spese tecniche ed i collaudi, nell'aliquota complessiva del 12,5%.

Per quanto disposto dall'articolo 91, comma 10, i manufatti non adibiti alla residenza possono essere recuperati a fini residenziali fino ad una superficie utile coperta complessiva di 200,00 metri quadrati. Ciò nonostante, poiché la valutazione di tale intervento presupporrebbe la disponibilità di un progetto architettonico almeno a livello preliminare, la stima non potrà tenerne conto, pur senza apprezzabili variazioni del valore, in virtù della modesta residua differenza tra il valore finale dei fabbricati recuperati, ed il costo globale degli interventi.

9.6 Stima del più probabile valore di trasformazione dell'unità immobiliare "A".

Sulla base delle superfici convenzionali vendibili elencate alla tabella 2, e di quelle, in ampliamento (per mezzo del cambiamento della destinazione d'uso di una parte degli accessori al piano terra), e dell'opera pertinenziale, il più probabile valore di trasformazione dell'unità immobiliare residenziale "B" è determinato come appresso dettagliato nella tabella che segue.

TABELLA 6 - più probabile valore reale, attuale, di trasformazione del fabbricato "A"

S.C.V. piano primo [mq]:	132,60	+					
S.C.V. piano terra con attuale dest. uso [mq]:	26,60	+					
S.C.V. ampliamento per camb. dest. uso parte p.t. [mq] (1):	83,90	+					
incidenza murature interne e perimetrali, 10% s.u. totale [mq]:	29,60	+					
incidenza area di corte, 30% S.C.V. resid. [mq]:	60,00	+					
S.C.V. opera pertinenziale [mq]: 30,00 x 0,5 =	15,00	=					
S.C.V. complessiva [mq]:	347,70						
Valore medio ordinario di mercato della porzione non mutata e della corte:			€ 1.200,00	x	248,80	=	€ 298.560,00 -
Costo da sostenere per l'adeguamento funzionale (2):			€ 485,00	x	211,30	=	€ 102.481,00 -
Oneri accessori per l'adeguamento funzionale (12%):			€ 102.481,00	x	0,120	=	€ 12.298,00 +
Valore medio ordinario di mercato della porzione mutata al p.t.:			€ 1.200,00	x	83,90	=	€ 100.680,00 -
Costo da sostenere per il cambiamento della dest. d'uso al p.t.:			€ 949,00	x	83,90	=	€ 79.622,00 -
Oneri accessori per la ristrutturazione di parte del p.t. (20,5%):			€ 79.622,00	x	0,205	=	€ 16.323,00 +
Valore medio ordinario di mercato dell'opera pertinenziale:			€ 1.200,00	x	15,00	=	€ 18.000,00 -
Costo da sostenere per la costruzione dell'opera pertinenziale (2):			€ 741,00	x	30,00	=	€ 22.230,00 -
Oneri accessori (15,5%):			€ 22.230,00	x	0,155	=	€ 3.446,00 =
Più probabile valore reale, attuale di trasformazione del fabbricato "A"							**€ 180.500,00**

(1) Per effetto del cambiamento della destinazione d'uso la S.C.V. dei locali mutati è equivalente a quella utile.

(2) La superficie di calcolo del costo è quella utile: mq (132,60 + 162,60 - 83,90) = 211,30 mq.

Il costo per la regolarizzazione catastale, tanto del fabbricato “A”, quanto degli accessori “A1” e “A2”, di fatto costituenti pertinenze dell’unità immobiliare residenziale, è compreso nelle spese tecniche dei diversi interventi stimati nella determinazione del valore di trasformazione di cui alla tabella 6.

9.7 Stima del più probabile valore di trasformazione delle unità immobiliari “A1” e “A2”

Sulla base delle superfici convenzionali vendibili elencate alla tabella 3 ed a pagina 8, il più probabile valore di trasformazione degli accessori “A1” e “A2” è determinato come appresso dettagliato nella tabella che segue.

TABELLA 7 - più probabile valore reale, attuale, di trasformazione di fabbricati accessori "A1" e "A2"

S.C.V. lorda accessorio B1 [mq]:	37,50	+					
S.C.V. lorda accessorio B2 [mq]:	27,00	=					
S.C.V. lorda complessiva [mq]:	64,50						
Valore medio ordinario di mercato finale:			€ 550,00	x	64,50	=	€ 35.475,00 -
Costo da sostenere per la ristrutturazione:			€ 400,00	x	64,50	=	€ 25.800,00 -
Oneri accessori per la ristrutturazione (12,5%):			€ 25.800,00	x	0,125	=	€ 3.225,00 =
Più probabile valore reale, attuale, di trasformazione dei fabbricati accessori "A1" e "A2"							**€ 6.500,00**

Annotazione.

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

In ogni caso, qualora s’intendesse comunque operare la detrazione, il suo importo sarebbe pari a: €.(180.500,00 + 6.500,00) x 0,15 = €.187.000,00 x 0,15 ≅ €.28.000,00.

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

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

TABELLA 9 - elenco delle qualità colturali nelle quali sono suddivisi i terreni del lotto

seminativo di collina con pendenza > 15%	13,7820
bosco	5,9950
tare e strade	0,7200
Totale	**20,4970**

Per le diverse colture in atto sui terreni, attraverso le fonti citate al paragrafo 9.1 sono stati riscontrati i seguenti valori medi, ordinari, unitari, per ettaro:
seminativo di collina con pendenze superiori al 15%.....€.9.000,00,
tare e strade.....€.2.000,00,
bosco, ceduo e misto.....€.2.500,00,

Il più probabile valore reale, attuale di mercato delle colture sopra elencate, divise tra i compendi ricompresi nei Comuni di Fabro ed Allerona, è quindi dato da:

a) terreni in Comune di Fabro:
seminativo: ha 7.51.70 x €.9.000,00/ha = ...€.67.653,00 +
bosco (ceduo e misto): ha 4.46.80 x €.2.500,00/ha = ...€.11.170,00 =
Valore medio, ordinario, di mercato dei terreni in Comune di Fabro ..... €.78.823,00…
Ovvero, in c.t., **€.79.000,00** (eurosettantanovemilavirgolazerocentesimi).

b) terreni in Comune di Allerona:
seminativo: ha 6.26.50 x €.9.000,00/ha = ...€.56.385,00 +
tare e strade: ha 0.72.00 x €.2.000,00 = ...€.1.440,00 +
bosco (ceduo e misto): ha 1.52.70 x €.2.500,00/ha = ...€.3.817,50 =
Valore medio, ordinario, di mercato dei terreni in Comune di Allerona ..... €.61.642,50…
Ovvero, in c.t., **€.62.000,00** (eurosessantaduemilavirgolazerocentesimi).

A questi dovranno essere detratti gli oneri da sostenere per la regolarizzazione delle qualità catastali, dell'importo stimato di circa €.300,00 (per i compendi su entrambi i Comuni).

Il più probabile valore, medio, reale dei terreni è quindi pari a:

TABELLA 10 - prezzo a base d'asta dei terreni

valore medio, ordinario, di mercato dei terreni in Comune di Fabro	€ 79.000,00	+
valore medio, ordinario, di mercato dei terreni in Comune di Allerona	€ 62.000,00	-
detrazione per variazione colturale	€ 300,00	=
Prezzo a base d'asta, in c.t. dei terreni	**€ 140.500,00**	

Annotazione.

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

9.9 Valore a base d'asta del lotto.

Il valore a base d'asta del lotto uno, dato dalla somma del valore delle unità immobiliari e dei terreni agricoli, è pari a:
€.(180.500,00 + 6.500,00 + 140.500,00) = **€.327.500,00**
(eurotrecentoventisettemilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Che, nella ipotesi di operare la detrazione di cui al paragrafo 9.7, diventerebbe **€.299.500,00** (euroduecentonovantanovemilacinquecentovirgolazerocentesimi).

10. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

1) allegato 7.1, visura catastale dei beni componenti il lotto,
2) allegato 7.2, visura catastale dei beni componenti il lotto,

3) allegato 7.3, visura catastale dei beni componenti il lotto,
4) allegato 8.1, individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto e delle colture effettive, scala 1:4.000,
5) allegato 8.2, individuazione su base catastale dei fabbricati componenti il lotto,
6) allegato 9, rilievi fotografici dei terreni,
7) allegato 10, rilievi fotografici dei fabbricati,
8) allegato 11, Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare residenziale del fabbricato "A".

Orvieto, 20 agosto 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

Via Monte Peglia, 36 05018 Orvieto TR Tel. 0763393714 - 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO DUE

Esclusione dei beni interessati dalla procedura RG 75/11

SOMMARIO.

2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATO 13).....3

3. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. 3

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. 3

4.1 DESCRIZIONE DEI TERRENI AGRICOLI E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATO 13). 3

4.2 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE. 4

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....5

5.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE. 5

5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 5

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. 5

6.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE. 6

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. 6

8. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI. 6

8.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI.....6

8.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI.....6

8.3 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....7

9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO.....7

1. Premessa.

Si premette che non è stato possibile redigere la relazione con l'impiego del software on line "Efi System" perché il fascicolo della procedura non risulta essere stato acquisito dal gestore autorizzato dal Tribunale, né avvalendosi dell'ulteriore software indicato nel provvedimento di conferimento dell'incarico, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

2. Composizione del lotto (cfr allegato 13).

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Ginostreto, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 9.87.70 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 3.50.40 Ha circa, a seminativo extramarginale per 1.05.50 ha circa, condotti a pascolo per 2.80.80 Ha circa, ed occupati da bosco e da tare improduttive per la restante superficie di circa 2.51.00 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 185, 32, 142, 143, 129, 205, 203, 177, 115, 30, e 20 del foglio 8 di Allerona, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
8	57		seminativo	3	0,2698	7,66	7,66
8	23		seminativo	3	1,9125	54,32	54,32
8	24		seminativo	3	0,6420	18,24	18,24
8	82		bosco misto	1	0,9170	11,84	1,89
8	22		seminativo	3	1,3827	39,28	39,28
8	130		seminativo	3	0,8270	23,49	23,49
8	31		seminativo	2	1,4310	62,82	55,43
8	83		seminativo	2	0,2940	12,91	11,39
8	72		seminativo	3	0,1090	3,10	3,10
8	66		seminativo	3	0,2930	8,32	8,32
8	84		bosco misto	1	0,2580	3,33	0,53
8	76		seminativo	3	0,1850	5,25	5,25
8	77		seminativo	3	1,3560	38,52	38,52
				Totale	**9,8770**	**289,08**	**267,42**

3. Regolarità catastale dei beni.

I terreni risultano essere censiti con qualità non del tutto corrispondenti alle effettive colture praticate, ma la circostanza non costituisce impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché la regolarizzazione, il cui costo sarà detratto dal valore dei beni, può essere effettuata dall'aggiudicatario in qualsiasi momento.

4. Descrizione analitica dei terreni e delle caratteristiche della zona.

4.1 Descrizione dei terreni agricoli e delle colture presenti (cfr allegato 13).

I terreni si estendono lungo il versante sud che scende dal crinale percorso dal tracciato della strada vicinale del Rivarcale, nel territorio del Comune di Allerona, ad una quota media di circa 280 metri s.l.m., con una quota massima di circa 310 metri s.l.m., ed una quota minima di circa 250 metri s.l.m.

Vi si accede dalla Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108 e dalla strada vicinale del Rivarcale, entrambe con una piattaforma di media larghezza, più che sufficiente al transito contemporaneo di due veicoli, pavimentata con graniglia sciolta la prima, e sterrata la seconda, in sufficiente - discreto stato manutentivo, a seconda dei tratti presi in considerazione, in alcuni dei quali affiorano in superficie i ciottoli della massicciata sottostante.

I terreni hanno giaciture con pendenze mediamente superiori al 15%, ma in ogni caso sono lavorabili meccanicamente con macchine di medio – grandi dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento varia da sud/sud – ovest ad est/sud – est, mentre per quanto all'esposizione, l'intero compendio prospetta totalmente, o prevalentemente, sulle valli calanchive che conducono ad Allerona Scalo.

La conformazione degli appezzamenti non è regolare, ed in assenza di elementi naturali di confine, o di delimitazioni certe, delle quali, in ogni caso, se ne dovrebbe accertare la correttezza della posizione cartografica, non è possibile individuare il limite catastale del compendio.

Al momento del sopralluogo, sui terreni erano in atto le colture già elencate nella descrizione del lotto, condizionate anche dalle caratteristiche pedologiche dei suoli, queste a loro volta notevolmente influenzate dalla natura prevalentemente argillosa del terreno.

I seminativi possono essere distinti tra seminativi di collina, con pendenza superiore al 15%, e seminativi extramarginali, nei quali la coltivazione è sostanzialmente limitata alle produzioni foraggere.

I boschi, di tipo ceduo o misto, comprensivi delle tare ad essi assimilabili, dovute alla crescita naturale delle piante, sono diffusi nelle porzioni meno accessibili della proprietà, in corrispondenza di scarpate o di aree del tutto marginali, non utilizzabili diversamente, con esposizione ed orientamento variabili a seconda della zona considerata, e sono costituiti, prevalentemente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria).

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: http://www.territorio.regione.umbria.it/ (elementi cartografici n°321160 e n°322130): "*Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa*", modesti depositi alluvionali, particolarmente nelle aree di compluvio.

4.2 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Allerona, ubicata a nord – est del capoluogo, e prossima al confine con il territorio del Comune di Fabro, approssimativamente compresa tra il torrente Ritorto, a nord ed il vocabolo Palombara ad est.

È caratterizzato da insediamenti sparsi, isolati o riuniti in piccoli borghi, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente sulla sommità delle alture o dei crinali che caratterizzano il paesaggio, in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, tanto a carattere residenziale quanto produttivo – agricolo, solo in parte interessati da interventi di recupero.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le 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, nel capoluogo di Allerona, o nell'abitato di Allerona Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa 20 chilometri il primo (raggiungibile percorrendo la S.P. n°108 e la S.P. n°50), e circa 10 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita, prevalentemente, da strade non asfaltate o con fondo mediamente dissestato.

Il borgo di Allerona può essere raggiunto anche per una via molto più breve, di circa 4,5 chilometri, ma attraverso una serie di strada sterrate che guadano anche il fosso Rivarcale.

La vocazione esclusiva è quella agricola, dedicata prevalentemente alla coltivazione di cereali, alle produzioni foraggere, alla silvicoltura, al pascolo ed all'allevamento di ovini ed alla produzione viticola, per quanto questa risulta molto più diffusa soprattutto nelle zone limitrofe, spostandosi verso sud lungo la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108.

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale dalla Strada Provinciale anzidetta, nonché dalla rete delle strade vicinali ad uso pubblico che da essa si dipartono, può essere valutata come sufficiente - discreta, ovvero come mediamente ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo, soprattutto se correlata con la corografia dei luoghi.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio, conferiscono alla zona una buona apertura panoramica in ogni direzione, spaziando dalle alture della bassa Toscana, fino alla valle del Paglia in direzione di Orvieto, con un paesaggio caratterizzato dalla ondulazione dei colli della dorsale che giunge fino a Ficulle e Fabro, prevalentemente dominati dalle colorazioni grigio giallastre delle argille, sulle quali la vegetazione spontanea è pressoché assente.

Alcune porzioni della proprietà risultano essere tutelate ex lege dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, perché ricomprese tra le aree boscate, già protette dalla Legge 431/1985 (nota anche come Legge "Galasso"), ma prive di pregio paesaggistico o ambientale.

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

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

Al momento dell'accesso, eseguito alla presenza del Custode in data 20 novembre 2014, per quanto dichiarato dal legale rappresentante della società debitrice i soli terreni, per una superficie complessiva di Ha 62.99.50, erano occupati, sulla base di un contratto non registrato, del 21 aprile 2000, rinnovato di anno in anno fino al 30 giugno 2008, da un conduttore che li impiegava per la *"…coltivazione di erba in piedi…"*, ad un canone annuo inizialmente pattuito nella somma di £.6.000.000, pari a circa €.3.100,00 (cfr allegato 4).

Alla luce dell'esclusione dei beni già sottoposti alla procedura RG 75/11, ed a seguito del provvedimento del G.E. del 26 giugno 2015, il canone annuo per l'occupazione temporanea dei terreni oggetto del solo pignoramento del 2005 è stato determinato nella somma di €.6.000,00.

Ai fini della valutazione i terreni saranno considerati liberi e nella disponibilità del debitore.

5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue, nella quale con la lettera "C" si intende una compravendita, e con la lettera "P" una permuta, i proprietari, ed i relativi titoli di acquisto dei beni esecutati, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 21/02/1985 al 21/02/2005, sulla base degli atti di provenienza acquisiti dall'Archivio Notarile di Terni.

TABELLA 2 - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Comune	Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
				Dal	Al			
Allerona	8	31		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	57		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	66		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	72		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	82		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	22		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	23		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	83		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	84		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	76		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	77		27/04/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15776 del 27/04/1983	art. 2718 del 04/05/1983
Allerona	8	24		03/01/84	data odierna	debitore esecutato	C. 15995 del 03/01/1984	art. 923 del 01/02/1984
Allerona	8	130		19/11/84	data odierna	debitore esecutato	P. 16235 del 19/11/1984	art. 7617 del 27/11/1984

6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalle risultanze della relazione notarile in atti, a firma del Notaio Antonino Privitera del 14 luglio 2005, i beni componenti il lotto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

A) Ipoteche volontarie.

A1) ipoteca di rinnovazione: costituzione di ipoteca a garanzia di debito, iscritta a Terni alla formalità 909 del 07/08/2012, formalità di riferimento iscrizione n°830 del 08/08/1992, a favore di …omissis… presenti altri debitori non datori di ipoteca …omissis….

B) Ipoteche giudiziali.

B1) ipoteca legale a favore di…omissis… iscritta alla formalità 752 del 15/04/2002

B2) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 1875 del 11/09/2002

B3) ipoteca legale esattoriale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 737 del 16/03/2005,

C) Pignoramenti:

le sole particelle 24, 130, 22, 23, 31, 57, 66, 76, 77, 82, 83 e 84 del foglio 8 di Allerona sono gravate da:

C1) verbale di pignoramento immobili, in forza di atto di mutuo, trascritto a Terni all'articolo 830 del 08/10/1992, a favore di …omissis…

le sole particelle 130, 31, 57, 66, 72, 82 e 24 del foglio 8 di Allerona sono gravate da:

C2) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 5136 del 11/08/1993, per atto del Tribunale di Terni, rep. 11401 del 10/08/1993, a favore di …omissis…

tutti i beni pignorati sono invece interessati da:

C3) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 3703 del 23/05/2005, per atto del Tribunale di Orvieto, rep. 45 del 21/02/2005, a favore di …omissis…

Annotazione.

A pagina 8 della relazione notarile a firma del Notaio Antonino Privitera del 14/07/2005 è elencato un pignoramento a favore…omissis… gravante su beni non identificabili perché la copia della relazione non riproduce la parte della pagina sulla quale è indicato il foglio in cui ricadono le particelle interessate.

6.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del *16 dicembre 2014*, a carico del debitore, ed a partire dal 1 luglio 2005, risultano essere state iscritte o trascritte le formalità di cui agli allegati 3.8, 3.9 e 3.10 alla parte generale della perizia.

7. Destinazione urbanistica dei terreni.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 27 marzo 2015, le particelle 24, parte della 82, 130, 23, 31, 57, 72, 76, 77 e 83 del foglio 8 di Allerona sono ricomprese in zona agricola, mentre i mappali 22, 66, parte dell'82 e l'intero 84 del medesimo foglio 8 ricadono in zona boschiva.

8. Valutazione dei beni pignorati.

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

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere compravenduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni oggetto d'esecuzione, realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato*.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nel territorio rurale del Comune di Allerona. 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 attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), e l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

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

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

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

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

TABELLA 3 - elenco delle qualità colturali nelle quali sono suddivisi i terreni del lotto

seminativo di collina con pendenza > 15%	3,5040
seminativo extramarginale	1,0550
pascolo	2,8080
bosco e tare assimilabili	1,9440
tare e strada	0,5660
Totale	**9,8770**

Per le diverse colture in atto sui terreni, attraverso le fonti citate al paragrafo 8.1 sono stati riscontrati i seguenti valori medi, ordinari, unitari, per ettaro:
seminativo di collina con pendenza > 15% .....€.9.000,00,
seminativo extramarginale .....€.6.000,00,
pascolo.....€.4.000,00,
bosco e tare assimilabili.....€.2.500,00,
tare e strada.....€.2.000,00,

Il più probabile valore reale, attuale di mercato delle colture sopra elencate è quindi dato da:
seminativo di collina: ha 3.50.40 x €.9.000,00/ha = ...€.31.536,00 +
seminativo extramarginale: ha 1.05.50 x €.6.000,00/ha =.....€.6.330,00 +
pascolo: ha 2.80.80 x €.4.000,00/ha =.....€.11.232,00 +
bosco e tare assimilabili: ha 1.94.40 x €.2.500,00/ha = ...€.4.860,00 +
tare e strada: ha 0.56.60 x €.2.000,00/ha = ...€.1.132,00 =
Valore medio, ordinario, di mercato dei terreni ..... €.55.090,00…

A questo dovranno essere detratti gli oneri da sostenere per la regolarizzazione delle qualità catastali, dell'importo stimato di circa €.300,00.

Il più probabile valore, medio, reale dei terreni è quindi pari a:

TABELLA 4 - prezzo a base d'asta dei terreni

valore medio ordinario di mercato dei terreni	€ 55.090,00	-
detrazione per variazione colturale	€ 300,00	=
Prezzo a base d'asta, in c.t. dei terreni	**€ 54.500,00**	

Annotazione.

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

8.3 Valore a base d'asta del lotto.

Il valore a base d'asta del lotto due è pari ad **€.54.500,00**
(eurocinquantaquattromilacinquecentovirgolazerocentesimi).

9. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

1) allegato 12, visura catastale dei beni componenti il lotto,
2) allegato 13, individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto e delle colture effettive, scala 1:3.000,

3) allegato 14, rilievi fotografici dei terreni.

Orvieto, 20 agosto 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO TRE

Esclusione dei beni interessati dalla procedura RG 75/11

SOMMARIO.

1. PREMESSA. **3**

2. COMPOSIZIONE DEL LOTTO (CFR ALLEGATO 16). **3**

3. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. **3**

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. **3**

4.1 DESCRIZIONE DEI TERRENI AGRICOLI E DELLE COLTURE PRESENTI (CFR ALLEGATO 16). 3

4.2 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE. 4

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. **5**

5.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI E CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE. 5

5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 5

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI. **6**

6.1 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE. 7

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. **7**

8. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI. **7**

8.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI. 7

8.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI. 7

8.3 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO. 8

9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA IMMOBILIARE DEL LOTTO **9**

1. Premessa.

Si premette che non è stato possibile redigere la relazione con l'impiego del software on line "Efi System" perché il fascicolo della procedura non risulta essere stato acquisito dal gestore autorizzato dal Tribunale, né avvalendosi dell'ulteriore software indicato nel provvedimento di conferimento dell'incarico, perché incompatibile con altri già residenti nell'hardware posseduto.

2. Composizione del lotto (cfr allegato 16).

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, distinto in quattro corpi separati, posti in adiacenza od a breve distanza tra di loro, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 12.89.60 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 1.25.30 Ha circa, a seminativo extramarginale per 1.47.00 Ha circa, ad oliveto per 0.56.60 Ha circa, condotti a pascolo per 3.76.00 Ha circa, occupati dal bosco per 3.59.35 Ha circa, da incolto produttivo per 2.14.75 Ha, e da tare improduttive e strade per la restante superficie di circa 0.10.60 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 8, 10, 89, 84, 83, 82, 107, 108, 80, 86, 97, 74, 140, 91, 105, 174, 100, 54, 102, 14, 128, 214, 78, 79, 166 e 167 del foglio 12 di Allerona, e con il fosso delle Ruscelle, salvo se altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
12	1		seminativo	3	0,1420	4,03	4,03
12	73		seminativo	3	0,1580	4,49	4,49
12	104		seminativo	3	0,2650	7,53	7,53
12	96		seminativo	3	0,0620	1,76	1,76
12	103		seminativo	3	2,3300	66,18	66,18
12	75		seminativo	3	0,0620	1,76	1,76
12	9		seminativo	3	1,1550	32,81	32,81
12	106		seminativo	3	0,0070	0,20	0,20
12	90		seminativo	3	1,1550	32,81	32,81
12	81		seminativo	3	0,2380	6,76	6,76
12	85		seminativo	3	0,2720	7,73	7,73
12	101		seminativo	3	1,0350	29,40	29,40
12	6		bosco misto	2	1,2050	12,45	1,87
12	7		seminativo	3	2,2220	63,12	63,12
12	8		bosco misto	2	0,8660	8,95	1,34
12	109		seminativo	3	1,7120	48,63	48,63
12	95		seminativo	3	0,0100	0,28	0,28
				Totale	**12,8960**	**328,89**	**310,70**

3. Regolarità catastale dei beni.

I terreni risultano essere censiti con qualità non del tutto corrispondenti alle effettive colture praticate, ma la circostanza non costituisce impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché la regolarizzazione, il cui costo sarà detratto dal valore dei beni, può essere effettuata dall'aggiudicatario in qualsiasi momento.

4. Descrizione analitica dei terreni e delle caratteristiche della zona.

4.1 Descrizione dei terreni agricoli e delle colture presenti (cfr allegato 16).

I terreni si estendono lungo il versante sud che scende dal crinale percorso dal tracciato della strada vicinale del Rivarcale, in corrispondenza del vocabolo Bargiano, nel territorio del Comune di Allerona, ad una quota media di circa 390 metri s.l.m., con una quota massima, in prossimità del limite nord del lotto, di circa 410 metri s.l.m., ed una quota minima di circa 370 metri s.l.m.

Vi si accede dalla Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108 e dalla strada vicinale del Rivarcale, entrambe con una piattaforma di media larghezza, più che sufficiente al transito contemporaneo di due veicoli, pavimentata con graniglia sciolta la prima, e sterrata la seconda, in sufficiente - discreto

stato manutentivo, a seconda dei tratti presi in considerazione, in alcuni dei quali affiorano in superficie i ciottoli della massicciata sottostante.

Dalla strada vicinale anzidetta si diparte una seconda strada, anch'essa di natura vicinale, ma della quale se ne ignora la denominazione, che attraversa alcuni terreni del lotto. Questa, con sezione ridotta, e sufficiente al transito di un solo veicolo alla volta, in prossimità della cabina ENEL individuata con la particella 135 del foglio 12 devia il proprio percorso, e raggiunge una pendenza molto elevata, impraticabile alla maggiora parte degli autoveicoli. A causa delle caratteristiche geometriche del tracciato, e del suo stato di conservazione, è attualmente percorribile solo per un primo tratto da veicoli fuoristrada, mentre la restante parte è adatta esclusivamente a mezzi agricoli cingolati.

Fatta eccezione per alcune modeste porzioni prossime alla strada vicinale del Rivarcale, o alla Strada Provinciale, nelle quali le giaciture sono molto meno acclive, i terreni hanno pendenze elevate o molto elevate, e maggiori del 15%, per quanto tutti, in ogni caso, sono lavorabili meccanicamente con macchine di medio o grandi dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento varia a secondo dell'appezzamento considerato, ma in generale è compreso tra sud – est e sud – ovest, e solo alcuni versanti sono rivolti ad est o ad ovest.

L'esposizione è prevalentemente rivolta verso le colline che circondano il capoluogo di Allerona, o sulle valli calanchive che conducono ad Allerona Scalo.

La conformazione degli appezzamenti non è regolare, e nella maggior parte dei casi, in assenza di elementi naturali di confine, o di delimitazioni certe, delle quali, in ogni caso, se ne dovrebbe accertare la correttezza della posizione cartografica, non è possibile individuare il limite catastale dei compendi pignorati, stante anche la presenza, in qualche caso, di colture indistinte che si estendono senza soluzione di continuità, e che non è escluso che possano interessare proprietà diverse, tra loro limitrofe.

Al momento del sopralluogo, sui terreni erano in atto le colture già elencate nella descrizione dei lotti, condizionate anche dalle caratteristiche pedologiche dei suoli, queste a loro volta notevolmente influenzate dalla natura prevalentemente argillosa del terreno.

I seminativi possono essere distinti tra seminativi di collina, con pendenza superiore al 15%, e seminativi extramarginali, nei quali la coltivazione è sostanzialmente limitata alle produzioni foraggere.

L'oliveto si presenta con buona vegetazione, anche se con un impianto non recente, e con certezza antecedente al 1997, almeno per quanto desumibile dalla foto aerea riprodotta sul sito web-gis della Regione dell'Umbria, non particolarmente curato, sia per quanto riguarda la parte aerea delle piante, apparentemente non sottoposta alla potatura da diversi anni, che per il suolo, probabilmente non interessato da lavorazioni superficiali da un considerevole lasso di tempo. È accessibile e lavorabile meccanicamente, con sesto non uniforme e densità d'impianto verosimilmente inferiore alle 240 piante/ettaro.

I boschi, di tipo ceduo o misto, comprensivi delle tare ad essi assimilabili, dovute alla crescita naturale delle piante, sono diffusi nelle porzioni meno accessibili della proprietà, in corrispondenza di scarpate o di aree marginali, non utilizzabili diversamente, con esposizione ed orientamento variabili a seconda della zona considerata, e sono costituiti, prevalentemente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria).

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: http://www.territorio.regione.umbria.it/ (elementi cartografici n°321160 e n°322130): "*Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa*", modesti depositi alluvionali, particolarmente nelle aree di compluvio.

4.2 Caratteristiche del contesto territoriale.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Allerona, ubicata a nord – est del capoluogo, e prossima al confine con il territorio del Comune di Fabro, approssimativamente compresa tra il fosso Rivarcale a sud, la strada vicinale del Rivarcale a nord, e la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108, ad ovest.

È caratterizzato da insediamenti sparsi, isolati o riuniti in piccoli borghi, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente sulla sommità delle alture o dei crinali che caratterizzano il paesaggio, in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, tanto a carattere residenziale quanto produttivo – agricolo, solo in parte interessati da interventi di recupero.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le 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, nel capoluogo di Allerona, o nell'abitato di Allerona Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa 20 chilometri il primo (raggiungibile percorrendo la S.P. n°108 e la S.P. n°50), e circa 10 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita, prevalentemente, da strade non asfaltate o con fondo mediamente dissestato.

Il borgo di Allerona può essere raggiunto anche per una via molto più breve, di circa 4,5 chilometri, ma attraverso una serie di strada sterrate che guadano anche il fosso Rivarcale.

La vocazione esclusiva è quella agricola, dedicata prevalentemente alla coltivazione di cereali, alle produzioni foraggere, alla silvicoltura, al pascolo ed all'allevamento di ovini ed alla produzione viticola, per quanto questa risulta molto più diffusa soprattutto nelle zone limitrofe, spostandosi verso sud lungo la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108.

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale dalla Strada Provinciale anzidetta, nonché dalla rete delle strade vicinali ad uso pubblico che da essa si dipartono, può essere valutata, mediamente, come sufficiente - discreta, ovvero come ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo, soprattutto se correlata con la corografia dei luoghi. Soltanto la strada vicinale che attraversa parte del lotto, e dalla quale gli stessi terreni hanno accesso, è in cattive/pessime condizioni manutentive, ed in parte dismessa o deviata dal proprio percorso all'interno del lotto stesso, e non più percorribile con normali autovetture ma esclusivamente con mezzi agricoli cingolati, anche in virtù della notevole pendenza che caratterizza una parte del suo tracciato.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio, conferiscono alla zona una buona apertura panoramica, spaziando dalle alture della bassa Toscana, fino alla valle del Paglia in direzione di Orvieto, con un paesaggio caratterizzato dalla ondulazione dei colli della dorsale che giunge fino a Ficulle e Fabro, prevalentemente dominati dalle colorazioni grigio giallastre delle argille, sulle quali la vegetazione spontanea è pressoché assente. Solo alcune propaggini dei terreni, perché collocati all'interno delle depressioni di compluvio, godono di un'esposizione meno favorevole.

Alcune porzioni della proprietà risultano essere tutelate ex lege dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, perché ricomprese tra le aree boscate, già protette dalla Legge 431/1985 (nota anche come Legge "Galasso"), ma prive di pregio paesaggistico o ambientale.

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

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

Al momento dell'accesso, eseguito alla presenza del Custode in data 20 novembre 2014, per quanto dichiarato dal legale rappresentante della società debitrice i soli terreni, per una superficie complessiva di Ha 62.99.50, erano occupati, sulla base di un contratto non registrato, del 21 aprile 2000, rinnovato di anno in anno fino al 30 giugno 2008, da un conduttore che li impiegava per la *"…coltivazione di erba in piedi…"*, ad un canone annuo inizialmente pattuito nella somma di £.6.000.000, pari a circa €.3.100,00 (cfr allegato 4).

Alla luce dell'esclusione dei beni già sottoposti alla procedura RG 75/11, ed a seguito del provvedimento del G.E. del 26 giugno 2015, il canone annuo per l'occupazione temporanea dei terreni oggetto del solo pignoramento del 2005 è stato determinato nella somma di €.6.000,00.

Ai fini della valutazione i terreni saranno considerati liberi e nella disponibilità del debitore.

5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue, nella quale con la lettera "C" si intende una compravendita, e con la lettera "P" una permuta, i proprietari, ed i relativi titoli di acquisto dei beni esecutati, per il ventennio antecedente il pignoramento, ovvero dal 21/02/1985 al 21/02/2005, sulla base degli atti di provenienza acquisiti dall'Archivio Notarile di Terni.

TABELLA 2 - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Comune	Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
				Dal	Al			
Allerona	12	101		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	6		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	7		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	8		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	95		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	109		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	1		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	9		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	73		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	75		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	81		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	85		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	90		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	96		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	103		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	104		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	106		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	1		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	9		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	73		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	75		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	81		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	85		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	90		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	96		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	103		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	104		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	106		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 30/10/1987

6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalle risultanze della relazione notarile in atti, a firma del Notaio Antonino Privitera del 14 luglio 2005, i beni componenti il lotto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate a cura della procedura al momento della vendita.

A) Ipoteche volontarie.

A1) ipoteca di rinnovazione: costituzione di ipoteca a garanzia di debito, iscritta a Terni alla formalità 909 del 07/08/2012, formalità di riferimento iscrizione n°830 del 08/08/1992, a favore di …omissis… e contro la società debitrice; presenti altri debitori non datori di ipoteca …omissis….

B) Ipoteche giudiziali.

B1) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 752 del 15/04/2002

B2) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 1875 del 11/09/2002

B3) ipoteca legale esattoriale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 737 del 16/03/2005,

C) Pignoramenti:

C1) verbale di pignoramento immobili, in forza di atto di mutuo, trascritto a Terni all'articolo 830 del 08/10/1992, a favore di …omissis…

C2) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 5136 del 11/08/1993, per atto del Tribunale di Terni, rep. 11401 del 10/08/1993, a favore di …omissis…

C3) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 3703 del 23/05/2005, per atto del Tribunale di Orvieto, rep. 45 del 21/02/2005, a favore di …omissis…

Annotazioni.

1) A pagina 8 della relazione notarile a firma del Notaio Antonino Privitera del 14/07/2005 è elencato un pignoramento a favore …omissis… gravante su beni non completamente identificabili perché la copia della relazione non riproduce la parte della pagina sulla quale è indicato il foglio in cui ricadono le particelle interessate.

6.1 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del *16 dicembre 2014*, a carico del debitore, ed a partire dal 1 luglio 2005, risultano essere state iscritte o trascritte le formalità di cui agli allegati 3.8, 3.9 e 3.10 alla parte generale della perizia.

7. Destinazione urbanistica dei terreni.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 27 marzo 2015, le particelle 1, 55, 73, 75, 95, 96, 101, 106 e 103 parte del foglio 12 di Allerona ricadono in zona agricola; i mappali 7, 9, 85, 90, 109 e parte dei numeri 8 e 81 del foglio 12 di Allerona sono ricompresi in zona agricola E_{na}, ad elevato interesse ambientale; le particelle 6, 104 e parte dei mappali 8, 81 e 103 del foglio12 di Allerona ricadono, infine, in zona boschiva.

8. Valutazione dei beni pignorati.

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

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere compravenduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni oggetto d'esecuzione, realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato*.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nel territorio rurale del Comune di Allerona. 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 attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), e l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

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

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

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

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

TABELLA 3 - elenco delle qualità colturali nelle quali sono suddivisi i terreni del lotto

seminativo di collina con pendenza > 15%	1,2530
seminativo extramarginale	1,4700
oliveto	0,5660
pascolo	3,7600
incolto produttivo	2,1475
tare e strada	0,1060
bosco	3,5935
Totale	**12,8960**

Per le diverse colture in atto sui terreni, attraverso le fonti citate al paragrafo 8.1 sono stati riscontrati i seguenti valori medi, ordinari, unitari, per ettaro:
seminativo di collina con pendenza > 15% .....€.9.000,00,
seminativo extramarginale .....€.6.000,00,
oliveto.....€.18.000,00,
pascolo.....€.4.000,00,
incolto produttivo.....€.2.000,00,
tare e strada.....€.2.000,00,
bosco .....€.2.500,00,

Il più probabile valore reale, attuale di mercato delle colture sopra elencate è quindi dato da:
seminativo di collina: Ha 1.25.30 x €.9.000,00/Ha = ...€.11.277,00 +
seminativo extramarginale: Ha 1.47.00 x €.6.000,00/Ha =.....€.8.820,00 +
oliveto: Ha 0.56.60 x €.18.000,00/Ha =.....€.10.188,00 +
pascolo: Ha 3.76.00 x €.4.000,00/Ha =.....€.15.040,00 +
incolto produttivo: Ha 2.14.75 x €.2.000,00/Ha = ...€.4.295,00 +
tare e strada: Ha 0.10.60 x €.2.000,00/Ha = ...€.212,00 +
bosco: Ha 3.59.35 x €.2.500,00/Ha =.....€.8.983,75 =
Valore medio, ordinario, di mercato dei terreni ..... €.58.815,75…

A questo dovranno essere detratti gli oneri da sostenere per la regolarizzazione delle qualità catastali, dell'importo stimato di circa €.300,00.

Il più probabile valore, medio, reale dei terreni è quindi pari a:

TABELLA 4 - prezzo a base d'asta dei terreni

valore medio ordinario di mercato dei terreni	€ 58.815,75	-
detrazione per variazione colturale	€ 300,00	=
Prezzo a base d'asta, in c.t. dei terreni	**€ 58.500,00**	

Annotazione.

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

8.3 Valore a base d'asta del lotto.

Il valore a base d'asta del lotto tre è pari ad **€.58.500,00**
(eurocinquantottomilacinquecentovirgolazerocentesimi).

9. Elenco degli allegati alla perizia immobiliare del lotto.

1) allegato 15, visura catastale dei beni componenti il lotto,
2) allegato 16, individuazione su base catastale dei terreni componenti il lotto e delle colture effettive, scala 1:3.000,
3) allegato 17, rilievi fotografici dei terreni.

Orvieto, 20 agosto 2015.

IL C.T.U.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°259/2016
RIUNITA ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DEI BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA RIUNITA

PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO TRE

(sostituisce la perizia del 20/08/2015 depositata il 22/08/2015)

MORENO POLLEGGIONI GEOMETRA & ARCHITETTO IUNIOR
Via Monte Peglia, 36 05018 Orvieto TR Tel. 0763393714 - 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

INDICE.

1. ELENCO DELLE ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'ESPERTO. ... 3

2. INTRODUZIONE. ... 3

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA RIUNITA, FORMAZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI. ... 4

3.1 INDIVIDUAZIONE ED INQUADRAMENTO GEOGRAFICO DEI BENI. ... 4
3.2 FORMAZIONE DEI LOTTI. ... 4
3.2.1 Premessa. ... 4
3.2.2 Criteri di misurazione delle superfici delle colture in atto sui terreni. ... 4
3.2.3 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto tre e dati catastali. ... 4
3.2.4 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto quattro e dati catastali. ... 5
3.2.5 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto cinque e dati catastali. ... 6

4. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. ... 6

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, ENTITÀ DEL POSSIBILE DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. ... 7

5.1 STATO DI POSSESSO E CONGRUITÀ DEL CANONE DI OCCUPAZIONE DEI BENI. ... 7
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. ... 7

6. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI E DOMICILIO DEI CREDITORI. ... 8

6.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI, CREDITORI INTERVENUTI. ... 8
6.2 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE. ... 9

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. ... 9

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI. ... 10

9. RILIEVI FOTOGRAFICI DI AGGIORNAMENTO DEI BENI PIGNORATI. ... 11

10. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. ... 12

11. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI. ... 12

11.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI. ... 12
11.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO. ... 12
11.3 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO. ... 13
11.4 INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO. ... 13

12. VERIFICA DI PROCEDURE PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEL DEBITORE. ... 13

13. REGIME FISCALE A CUI È SOTTOPOSTA LA VENDITA DEI BENI. ... 13

14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA. ... 14

1. Elenco delle attività richieste all'esperto.

Il verbale di giuramento del 30 ottobre 2014 prevede che l'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione provveda a svolgere le seguenti attività:

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

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

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

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

c) identificazione catastale degli immobili, acquisendo la relativa scheda, ovvero, ove mancante, o in caso di difformità della planimetria dei beni, alla quantificazione delle spese necessarie per la sua redazione o correzione, da detrarre al valore del compendio, dandone contestualmente atto nella perizia,

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

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

2. Introduzione.

Con provvedimento emesso all'udienza del 6 aprile 2017, in conseguenza della riunione dell'esecuzione immobiliare n°259/2016 alla procedura n°11/2005, il G.E. ha disposto l'aggiornamento della *"…perizia di stima in relazione anche ai beni pignorati nella procedura riunita"*, assegnando al Consulente il termine di 45 giorni per il deposito degli elaborati.

Lo scrivente, informato della circostanza solo dal Custode nel pomeriggio dello stesso giorno, non essendo autorizzato all'acquisizione del fascicolo telematico dell'esecuzione riunita non è stato in grado di dare corso alle proprie attività fino al 14 aprile, da quando, cioè, l'Avv. Murino non gli ha trasmesso i documenti depositati dal creditore nell'ambito della nuova procedura, indispensabili per l'individuazione dei beni sottoposti ad espropriazione forzata, e dei vincoli che gravano su di essi.

Il termine concesso dal Giudice viene considerato, pertanto, come avente inizio alla stessa data, e con scadenza il 29 maggio 2017.

La relazione non viene redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua struttura è predisposta per essere impiegato nella formulazione di un semplice rapporto di stima del valore di mercato dei fabbricati, mentre l'oggetto prevalente della procedura in esame è costituito quasi esclusivamente da terreni, o da ruderi di edifici, dei quali non sarebbe stato possibile dettagliarne le caratteristiche peculiari così come puntualmente richiesto dall'incarico.

3. Individuazione dei beni pignorati nella procedura riunita, formazione dei lotti e dati catastali.

3.1 Individuazione ed inquadramento geografico dei beni.

I beni sottoposti ad espropriazione con la procedura riunita n°259/2016 sono ubicati al vocabolo "Bargiano" in Comune di Allerona, a ridosso o a breve distanza dalla strada vicinale del Rivarcale, e sono costituiti da terreni agricoli occupati da oliveto, seminativi, pascoli, incolto, bosco ceduo o misto, e da tare improduttive, per una superficie catastale, nominale, complessiva, di 20.92.20 ettari, suddivisi, per comodità di elencazione e descrizione, in tre macro aree principali, solo in parte confinanti o prossime tra di loro, oltre ad un'unità immobiliari inagibile, della superficie lorda totale, stimata graficamente dall'elaborato planimetrico acquisito dall'Agenzia del Territorio, di circa 538,00 metri quadrati, ed ai diritti proporzionali di comproprietà sulla corte, non meglio individuata catastalmente, comune a questa e ad altre proprietà adiacenti.

Sono identificati catastalmente al Nuovo Catasto Terreni di Allerona al foglio 5 con i mappali 27, 29, 29/1, 29/2, 29/5, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70, 70/1, 70/2, 78 (porzioni AA e AB), al foglio 7 con le particelle 3 e 32, ed al foglio 12 con i numeri 6, 7, 55, 95 e 8.

I terreni distinti al foglio 12 con i mappali 6, 7, 8 e 95 risultano essere già oggetto della procedura esecutiva n°11/2005, e per questo già ricompresi nel lotto 3 formato con la perizia del 20 agosto 2015, redatta a seguito del provvedimento emesso dal G.E. all'udienza del 18/06/2015 che ha disposto l'esclusione dei beni oggetto della procedura n°75/2011 ex Tribunale Ordinario di Orvieto, già precedentemente riunita alla predetta E.I. n°11/2005.

3.2 Formazione dei lotti.

3.2.1 Premessa.

La particella 55 del foglio 12, in virtù della sua collocazione, viene unita al lotto 3, del quale fanno già parte, come detto, i mappali 6, 7, 8 e 95 dello stesso foglio di mappa, mentre dei restanti terreni ai fogli 5 e 7 vengono formati 2 distinti lotti, che assumono quindi la denominazione di *lotto 4* e *lotto 5*, individuati in base all'autonomia dei nuclei principali nei quali sono naturalmente suddivisi.

3.2.2 Criteri di misurazione delle superfici delle colture in atto sui terreni.

La misurazione delle superfici delle diverse qualità dei terreni agricoli, per le quali l'effettiva estensione non sempre coincide con il perimetro delle particelle catastali, è stata effettuata per via grafica attraverso la sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine aerea della zona.

L'approssimazione conseguente, sia per l'imprecisione della cartografia di base, che per la georeferenziazione non rigorosa dell'immagine satellitare, può essere ritenuta compatibile sia con la scala dei fogli di mappa, di 1: 2.000, che con le finalità della misurazione, considerando che anche ad uno scarto complessivo, in più o in meno, di alcune centinaia di metri quadrati corrisponde una variazione della stima sostanzialmente trascurabile.

3.2.3 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto tre e dati catastali.

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, distinto in quattro corpi separati di differente estensione, posti in adiacenza od a breve distanza tra di loro, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 13.01.70 Ha, coltivati a seminativo di collina per 1.25.30 Ha circa, a seminativo extramarginale per 1.47.00 Ha circa, ad oliveto per 0.56.60 Ha circa, condotti a pascolo per 3.76.00 Ha circa, occupati dal bosco per 3.59.35 Ha circa, da incolto produttivo per 2.14.75 Ha, e da tare improduttive e strada per la restante superficie di circa 0.22.70 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale e strada vicinale del Fontalone per più lati, particelle 10, 89, 84, 83, 82, 107, 108, 80, 86, 97, 74, 140, 91, 105, 174, 100, 87, 87, 54, 102, 14, 128, 214, 78, 79, 166 e 167 del foglio 12 di Allerona, e con il fosso delle Ruscelle, salvo altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO 3

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
12	1		seminativo	3	0,1420	4,03	4,03
12	73		seminativo	3	0,1580	4,49	4,49
12	104		seminativo	3	0,2650	7,53	7,53
12	96		seminativo	3	0,0620	1,76	1,76
12	103		seminativo	3	2,3300	66,18	66,18
12	75		seminativo	3	0,0620	1,76	1,76
12	9		seminativo	3	1,1550	32,81	32,81
12	106		seminativo	3	0,0070	0,20	0,20
12	90		seminativo	3	1,1550	32,81	32,81
12	81		seminativo	3	0,2380	6,76	6,76
12	85		seminativo	3	0,2720	7,73	7,73
12	101		seminativo	3	1,0350	29,40	29,40
12	6		bosco misto	2	1,2050	12,45	1,87
12	7		seminativo	3	2,2220	63,12	63,12
12	8	AA	seminativo	3	0,0908	2,58	2,58
12	8	AB	bosco misto	2	0,7752	8,01	1,20
12	109		seminativo	3	1,7120	48,63	48,63
12	95		seminativo	3	0,0100	0,28	0,28
12	55		seminativo	3	0,1210	3,44	3,44
				Totale	**13,0170**	**333,97**	**316,58**

3.2.4 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto quattro e dati catastali.

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, suddiviso in due corpi distinti di diversa estensione, posti a breve distanza tra di loro, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 9.44.20 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 8.78.70 Ha circa, condotti a pascolo, per 0.20.00 Ha circa, ed occupati da bosco, tare o assimilabili, per 0.45.50 Ha circa, oltre ad un'unità immobiliari inagibile, della superficie lorda totale, stimata graficamente dall'elaborato planimetrico acquisito dall'Agenzia del Territorio, di circa 538,00 metri quadrati, ed ai diritti proporzionali di comproprietà (non meglio quantificabili) sull'area di sedime e su quella di corte, quest'ultima non meglio individuata catastalmente, comune alla proprietà esecutata ed alle altre unità immobiliari adiacenti, estranee alla procedura.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 25, 58, 32, 63, 28, 51, 15, 4, 43, 44, 5, 6 e subalterni 3, 4 e 6 della particella 29 del foglio 5, mappali 29 e 5 del foglio 7, salvo altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 2 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO 4

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
5	52	AA	seminativo	3	0,2077	5,90	5,90
5	52	AB	pascolo		0,1663	1,46	0,69
5	27		seminativo	3	7,8880	224,06	224,06
5	59		seminativo	3	0,4740	13,46	13,46
5	65		seminativo	3	0,1780	5,06	5,06
5	68		area rurale		0,1000	0,00	0,00
5	69		area rurale		0,2090	0,00	0,00
5	70	1 - 2	porz. f.r.		0,0000	0,00	0,00
5	61		seminativo	3	0,0700	1,99	1,99
5	78	AA	bosco misto	2	0,1400	1,45	0,22
5	78	AB	bosco ceduo	3	0,0090	0,05	0,01
5	29	1	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
5	29	2	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
5	29	5	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
Totale					**9,4420**	**253,43**	**251,39**

3.2.5 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto cinque e dati catastali.

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, composto da terreni agricoli in un corpo unico, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 7.05.60 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 6.46.70 Ha circa, ed occupati da tare improduttive per la restante superficie di circa 0.58.90 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 26 e 31 del foglio 7, torrente Ritorto per più lati, salvo altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 3 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO 5

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
7	3		seminativo	3	3,4400	97,71	97,71
7	32		seminativo	3	3,6160	102,71	102,71
				Totale	**7,0560**	**200,42**	**200,42**

4. Descrizione sintetica delle caratteristiche della zona.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Allerona, ubicato a nord – est del capoluogo, e prossimo al confine con il territorio del Comune di Fabro, approssimativamente compreso tra il torrente Ritorto, a nord, il vocabolo Belvedere ad est, il fosso Rivarcale a sud ed il fosso Ruscelle ad ovest.

È caratterizzato da insediamenti sparsi, isolati o riuniti in piccoli borghi, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente sulla sommità delle alture o dei crinali che caratterizzano il paesaggio, in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, tanto a carattere residenziale quanto produttivo – agricolo, in parte interessati da interventi di recupero per essere destinati ad accogliere attività ricettive di tipo agrituristico, alcune delle quali in fase di cessazione dell'attività.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, come i negozi di prossimità, la farmacia, le scuole, l'ufficio postale e gli istituti di credito, per raggiungere i quali, nel capoluogo di Allerona, o nell'abitato di Allerona Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa 20 chilometri il primo (raggiungibile percorrendo la S.P. n°108 e la S.P. n°50), e circa 10 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita, prevalentemente, da strade non asfaltate o con fondo mediamente dissestato.

Il borgo di Allerona può essere raggiunto anche per una via molto più breve, di circa 4,5 chilometri, ma attraverso una serie di strada sterrate che guadano il fosso Rivarcale.

La vocazione esclusiva è quella agricola, dedicata prevalentemente alla coltivazione di cereali, alle produzioni foraggere, alla silvicoltura, al pascolo ed all'allevamento di ovini ed alla produzione viticola, per quanto questa risulta molto più diffusa soprattutto nelle zone limitrofe, spostandosi verso sud lungo la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108.

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale dalla Strada Provinciale, n°108, nonché dalla rete delle strade vicinali ad uso pubblico che da essa si dipartono, può essere valutata come sufficiente, ovvero come mediamente ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo, soprattutto se correlata con la corografia dei luoghi. Fa eccezione la strada vicinale del Fontalone, in parte apparentemente dismessa, che attraversa il lotto tre, le cui caratteristiche geometriche, quali la larghezza della sede, la pendenza longitudinale ed il dissesto del fondo, fanno sì che il transito sia di fatto limitato ai soli veicoli fuori strada, per il primo tratto, ed ai mezzi agricoli per il restante.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio conferiscono alla zona una buona apertura panoramica in ogni direzione, spaziando dalle alture della bassa Toscana fino alla valle del Paglia in direzione di Orvieto, con un paesaggio caratterizzato dalla ondulazione dei colli della dorsale che giunge fino a Ficulle ed a Fabro, prevalentemente dominati dalle colorazioni grigio giallastre delle argille, sulle quali la vegetazione spontanea è pressoché assente.

Alcune porzioni della proprietà risultano essere tutelate ex lege dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, perché ricomprese tra le aree boscate, già protette dalla Legge 431/1985 (nota anche come Legge "Galasso").

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

5.1 Stato di possesso e entità del possibile canone di locazione dei beni.

Per quanto risultante dagli atti della procedura, non ultimo l'istanza del Custode del 16 maggio scorso, gli immobili sottoposti ad espropriazione forzata risultano liberi da contratti d'affitto opponibili alla procedura e, pertanto, devono ritenersi liberi ai fini della vendita.

Tenuto conto dell'entità media dei canoni di affitto dei terreni agricoli comunemente praticati nella zona, sulla scorta delle informazioni già assunte presso l'Ufficio Tecnico della Confagricoltura Ambria – Unione Regionale Agricoltori di Orvieto, ed esaminati i dati pubblicati dall'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), il canone annuo unitario per ettaro dei terreni componenti il lotto, distinti nelle diverse colture produttive riscontrate con il sopralluogo, può essere ritenuto congruo nelle seguenti somme:

oliveto (indipendentemente dall'epoca d'impianto e dalla qualità prodotta).....€.250,00 ÷ €.300,00,
seminativo di collina, con pendenza *superiore* al 15%.....€.220,00,
seminativo extramarginale (assimilabile a prato – pascolo) .....€.150,00,
pascolo.....€.150,00.

Non si tiene conto della concorrenza dei boschi, cedui o misti, per i quali è irrituale la concessione in affitto, non contemplata neanche dalle pubblicazioni di settore, e non in grado di produrre altri redditi indiretti oltre a quello derivante dal taglio periodico a fine turno, ottenibili, ad esempio, dalla diramatura periodica, o dalla vendita dei prodotti del sottobosco, perché tipici delle piantagioni d'alto fusto, estranee al caso di specie.

Il "giusto prezzo" del canone annuo, attuale, per l'affitto dei terreni pignorati può quindi essere ragionevolmente determinato come segue:

oliveto: Ha 0.56.60 x €.280,00/Ha ≅.....€.160.00 +
seminativo di collina, pendenza > 15%: Ha 1.25.30 x €.220,00/Ha ≅ .....€.280,00 +
seminativo extramarginale: Ha 1.47.00 x €.15,00/Ha ≅ .....€.220,00 +
pascolo: Ha 3.76.00 x €.150,00/Ha ≅.....€.560,00 =
Più probabile canone di occupazione annuo, attuale, di mercato complessivo dei terreni .....€.1.220,00...

Ovvero, in c.t.: **€.1.200,00** (euromilleduecentovirgolazerocentesimi)

5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue, nella quale con la lettera "C" si intende una compravendita, e con la lettera "P" una permuta, i proprietari, ed i relativi titoli di acquisto dei beni esecutati, per il periodo dal 05/10/1979 al 19/01/2017, sulla base degli atti di provenienza già acquisiti dall'Archivio Notarile, e delle relazioni notarili depositate.

TABELLA 4 - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Comune	Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
				Dal	Al			
Allerona	12	101		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/198	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	6		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/198	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	7		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/198	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	8		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/198	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	95		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/198	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	109		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/198	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	55		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/198	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	12	1		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	9		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	73		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	75		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	81		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	85		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	90		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	96		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	103		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	104		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	106		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	12	1		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/198	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	9		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/198	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	73		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/198	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	75		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/198	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	81		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/198	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	85		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/198	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	90		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/198	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	96		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/198	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	103		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/198	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	104		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/198	art. 7022 del 30/10/1987
Allerona	12	106		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/198	art. 7022 del 30/10/1987

6. Vincoli, oneri giuridici gravanti sui beni e domicilio dei creditori.

6.1 Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni, creditori intervenuti.

Dalle risultanze delle relazioni notarili in atti a firma del Notaio Gian Luca Pasqualini del 16/02/2015 e del 01/02/2017, e del Notaio Antonino Privitera del 14/07/2005, i beni oggetto della procedura in epigrafe sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate al momento della vendita.

A) Ipoteche volontarie.

A1) ipoteca di rinnovazione: costituzione di ipoteca a garanzia di debito, iscritta a Terni alla formalità 909 del 07/08/2012, formalità di riferimento iscrizione n°830 del 08/08/1992, a favore di …omissis…e contro la società debitrice; presenti altri debitori non datori di ipoteca …omissis…; l'ipoteca grava sugli immobili distinti al N.C.T. di Allerona al foglio 5 con i mappali 27, 29, 29/1, 29/2, 29/5, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70, 70/1, 70/2, 78 porzioni AA e AB, al foglio 7 con i numeri 3 e 32, ed al foglio 12 con le particelle 1, 6, 7, 8, 9, 55, 73, 75, 81, 85, 90, 95, 96, 101, 103, 104, 106 e 109.

B) Ipoteche giudiziali.

B1) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 752 del 15/04/2002, per €.7.854,80, a fronte di un debito di €.3.157,61, a carico degli immobili distinti al N.C.T. di Allerona al foglio12 con i mappali 101, 6, 7, 8, 109, 55, 95, 1, 9, 73, 75, 81, 85, 90, 96, 103, 104 e 106, al foglio 5 di Allerona con le particelle 27, 29/1, 29/2, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70/1, 70/2, 78 e 69, ed al foglio 7 dello stesso Comune con i numeri 3 e 32,

B2) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 1875 del 11/09/2002, per €.27.971,10, a fronte di un debito di €.9.776,92, a carico degli immobili distinti al N.C.T. di Allerona al foglio12 con i mappali

101, 6, 7, 8, 109, 55, 95, 1, 9, 73, 75, 81, 85, 90, 96, 103, 104 e 106, al foglio 5 di Allerona con le particelle 27, 29/1, 29/2, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70/1, 70/2, 78 e 69, ed al foglio 7 dello stesso Comune con i numeri 3 e 32,

B3) ipoteca legale esattoriale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 737 del 16/03/2005, per €.23.202,74, a fronte di un debito di €.8.598,98, a carico degli immobili distinti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona al foglio 5 con le particella 27, 29/1, 29/5, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70/1, 70/2, 78 (porzioni AA e AB), al foglio 7 con i numeri 3 e 32, ed al foglio 12 con i mappali 101, 6, 7, 8 (porzioni AA e AB), 55, 95, 109, 1, 9, 73, 75, 81, 85, 90, 96, 103, 104 e 106.

C) Pignoramenti:

C1) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 5136 del 11/08/1993, per atto del Tribunale di Terni, rep. 11401 del 10/08/1993, a favore di …omissis… a carico degli immobili censiti al N.C.T. di Allerona al foglio 5 con le particelle 29, 29/1, 29/2 68, 69, 61, 65, 70/1, 78, 27, 52, 59, 70/2, al foglio 7 con i mappali 3 e 32, ed al foglio 12 con i mappali 1, 6, 7, 8, 9, 55, 95, 73, 75, 81, 85, 90, 95, 96, 101, 103, 104, 106 e 109,

C3) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 3703 del 23/05/2005, per atto del Tribunale di Orvieto, rep. 45 del 21/02/2005, a favore di …omissis… a carico dei beni distinti al N.C.T. di Allerona al foglio 12 con i numeri 1, 6, 7, 8, 9, 73, 75, 81, 85, 90, 95, 96, 101, 103, 104, 106 e 109,

C4) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 393 del 19/01/2017, per atto del Tribunale di Terni, rep. 51 del 05/01/2017, a favore di …omissis… a carico degli immobili distinti al N.C.T. di Allerona al foglio 5 con i mappali 27, 29, 29/1, 29/2, 29/5, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70, 70/1, 70/2, 78 (porzioni AA e AB), al foglio 7 con le particelle 3 e 32, ed al foglio 12 con i numeri 6, 7, 55, 95 e 8.

Dagli atti del fascicolo della procedura n°11/2005 risultano intervenuti i seguenti creditori:
…omissis…

Annotazione.

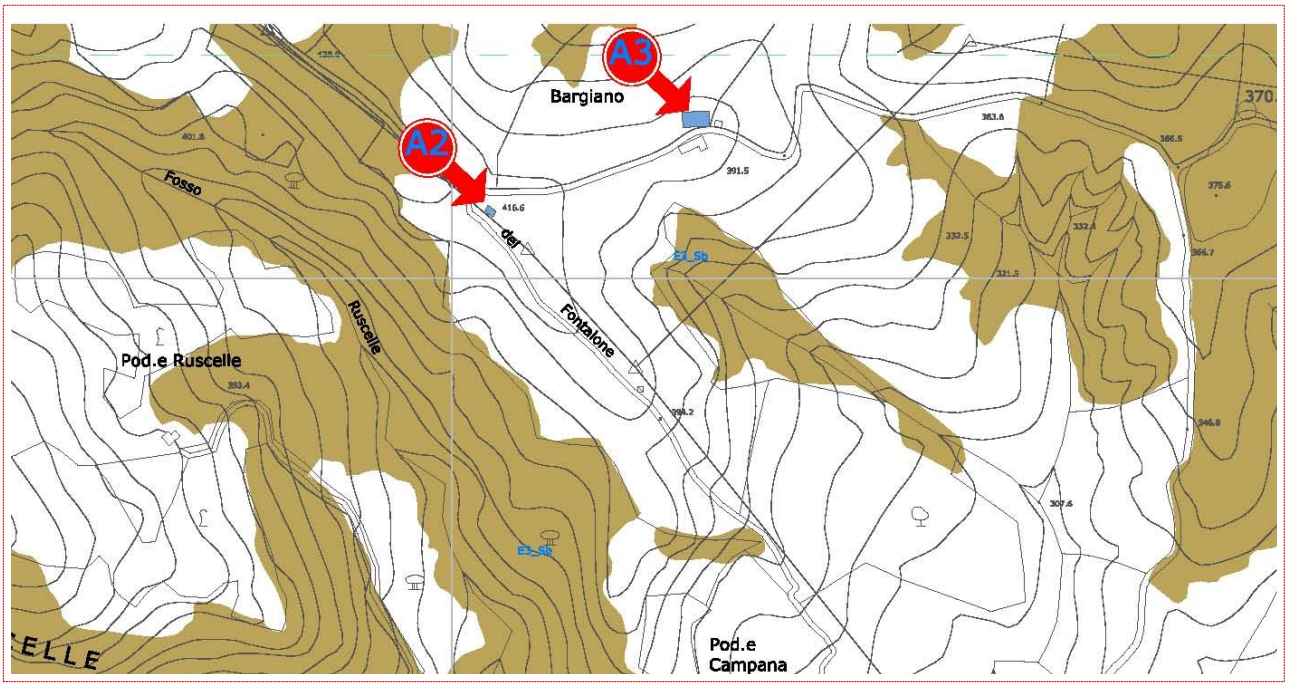
A pagina 8 della relazione notarile a firma del Notaio Antonino Privitera del 14/07/2005 è elencato un pignoramento a favore …omissis… gravante su beni non completamente identificabili perché la copia della relazione non riproduce la parte della pagina sulla quale è indicato il foglio in cui ricadono le particelle interessate.

6.2 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del *22 maggio 2017* (cfr elenco delle formalità depositate separatamente), a carico della società debitrice, per il periodo dal 1 gennaio 2017 al 22 maggio 2017, non sono emerse formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle già elencate.

7. Destinazione urbanistica dei terreni.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 27 marzo 2015 già agli atti della procedura, le particelle 1, 55, 73, 75, 95, 96, 101, 106 e 103 parte del foglio 12 ricadono in zona agricola; i mappali 7, 9, 85, 90, 109 e parte dei numeri 8 e 81 del foglio 12 sono ricompresi in zona agricola E_{na}, ad elevato interesse ambientale e naturalistico; le particelle 6, 104 e parte dei mappali 8, 81 e 103 del foglio12 ricadono, infine, in zona boschiva e, per quanto appurato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, successivamente a tale data non sono intervenute varianti al Piano Regolatore Generale – parte Strutturale (cfr stralcio), che ne hanno modificato la destinazione urbanistica.



8. Descrizione analitica degli immobili.

I terreni si estendono sul versante meridionale che scende dal crinale percorso dal tracciato della strada vicinale del Rivarcale, ad un'altitudine media di circa 380 metri s.l.m., con una quota massima, in prossimità del limite nord del lotto, di circa 415 metri s.l.m., ed una quota minima, nella zona più a sud, di circa 340 metri s.l.m.

Possono essere suddivisi, per comodità d'individuazione topografica, in quattro corpi di diversa estensione, ciascuno dei quali ha accesso, diretto o indiretto, dalla strada vicinale del Rivarcale, caratterizzata da una piattaforma di media larghezza, più che sufficiente al transito contemporaneo di due veicoli, pavimentata con graniglia sciolta ed in mediocre/sufficiente stato manutentivo a seconda dei tratti presi in considerazione, in alcuni dei quali affiorano in superficie i ciottoli della massicciata sottostante.

Dalla strada vicinale anzidetta si diparte la strada, anch'essa vicinale, del Fontalone, con sezione trasversale ridotta, sufficiente al transito di un solo veicolo alla volta, che in prossimità della cabina ENEL individuata con la particella 135 del foglio 12 devia il proprio percorso ed assume una pendenza molto elevata, impraticabile alla maggior parte degli autoveicoli. A causa delle caratteristiche geometriche del tracciato, e del suo stato di conservazione, è attualmente percorribile solo per un primo tratto da veicoli fuoristrada, mentre la restante parte è adatta esclusivamente a mezzi agricoli cingolati.

Nel complesso, i terreni hanno giaciture con pendenze elevate o molto elevate, superiori al 15%, per quanto, in ogni caso, tutti gli appezzamenti sono lavorabili meccanicamente con macchine di medio – grandi dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento si differenzia a seconda dell'appezzamento considerato, e varia da sud – ovest ad est, con esposizione sulla valle del Paglia o sulle valli calanchive che conducono ad Allerona Scalo.

La conformazione degli appezzamenti non è regolare, e nella maggior parte dei casi, in assenza di elementi naturali di confine, o di delimitazioni certe, delle quali, in ogni caso, se ne dovrebbe accertare la correttezza della posizione cartografica, non è possibile individuare il limite catastale dei compendi pignorati, stante anche la presenza di colture indistinte che si estendono senza soluzione di continuità, e che non è escluso possano interessare proprietà diverse, tra loro limitrofe.

Al momento dei sopralluoghi sui terreni erano in atto le colture già elencate nella descrizione dei lotti, e delle quali, di seguito, se ne riportano alcune sommarie informazioni quali-quantitative.

Le colture erbacee sono praticate su di un'estensione complessiva di circa 2.72.30 Ha circa, distinte tra seminativi di collina e seminativi extramarginali, questi pressoché idonei alle soli produzioni foraggere, in funzione della pendenza e della collocazione degli appezzamenti, o del tipo di sfruttamento in atto al momento del sopralluogo.

L'oliveto, della superficie di poco superiore a 5.000,00 metri quadrati, si presenta con buona vegetazione, con un impianto non recente, e con certezza antecedente al 1997, almeno per quanto desumibile

dalla foto aerea riprodotta sul sito web-gis della Regione dell'Umbria, non particolarmente curato, sia per quanto riguarda la parte aerea delle piante, apparentemente non sottoposta alla potatura da diversi anni, che per il suolo, verosimilmente non interessato da lavorazioni superficiali da un considerevole lasso di tempo.

Una parte consistente della superficie agricola, di poco inferiore ai 4 ettari, sia in conseguenza della elevata pendenza dei suoli, che delle caratteristiche pedologiche, notevolmente influenzate dalla natura prevalentemente argillosa del terreno, è condotta a pascolo naturale/spontaneo.

Quanto ai boschi, di tipo ceduo o misto, la cui superficie complessiva, comprensiva delle tare ad essi assimilabili, dovute alla crescita naturale delle piante, è pari a circa 3,5 ettari, si sviluppano nelle porzioni meno accessibili del lotto, o lungo i versanti più scoscesi, con esposizione ed orientamento variabili a seconda della zona considerata. Sono costituiti, prevalentemente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria).

Le restanti superfici sono occupate da tare e dal tracciato, variato, di una strada vicinale che attraversano la proprietà (cfr allegato 1).

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: http://www.territorio.regione.umbria.it/ (elementi cartografici n°321160 e n°322130): "*Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa*" e, in misura minore, modesti depositi alluvionali.

9. Rilievi fotografici di aggiornamento dei beni pignorati.

Si riportano di seguito i rilievi fotografici di aggiornamento dei beni pignorati.

10. Regolarità catastale dei beni.

I terreni risultano essere censiti con qualità non del tutto corrispondenti alle effettive colture praticate, ma l'irregolarità, in ogni caso, *non* costituisce impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché la sua regolarizzazione, il cui costo sarà detratto dal valore ordinario dei beni, può essere effettuata dall'aggiudicatario in qualsiasi momento.

11. Valutazione dei beni pignorati.

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

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere compravenduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni oggetto d'esecuzione, realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato*.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nel territorio rurale del Comune di Allerona. 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 quando possibile ad un arco temporale non superiore ai sei mesi antecedenti la stima, sono stati determinati attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), e la Direzione Regionale Governo del Territorio e paesaggio della Regione dell'Umbria, per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

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

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

11.2 Stima del più probabile valore di mercato.

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

TABELLA 5 - elenco delle qualità colturali nelle quali sono suddivisi i terreni del lotto

seminativo di collina con pendenza > 15%	1,2530
seminativo extramarginale	1,4700
oliveto	0,5660
pascolo	3,7600
incolto produttivo	2,1475
tare e strada	0,2270
bosco	3,5935
Totale	**13,0170**

Per le diverse colture in atto sui terreni, attraverso le fonti citate al paragrafo 11.1 sono stati riscontrati i seguenti valori medi, ordinari, unitari, per ettaro:
seminativo di collina con pendenza > 15% .....€.9.000,00,
seminativo extramarginale .....€.6.000,00,
oliveto.....€.18.000,00,
pascolo naturale e spontaneo .....€.4.000,00,
incolto produttivo .....€.2.000,00,
tare e strada .....€.2.000,00,
bosco .....€.2.500,00,

Il più probabile valore reale, attuale di mercato delle colture sopra elencate è quindi dato da:
seminativo di collina: Ha 1.25.30 x €.9.000,00/Ha = ...€.11.277,00 +
seminativo extramarginale: Ha 1.47.00 x €.6.000,00/Ha =.....€.8.820,00 +
oliveto: Ha 0.56.60 x €.18.000,00/Ha = ...€.10.188,00 +
pascolo: Ha 3.76.00 x €.4.000,00/Ha = ...€.15.040,00 +
incolto produttivo: Ha 2.14.75 x €.2.000,00/Ha = ...€.4.295,00 +
tare e strada: Ha 0.22.70 x €.2.000,00/Ha = ...€.454,00 +
bosco: Ha 3.59.35 x €.2.500,00/Ha =..... €.8.983,75 ≅
Valore medio, ordinario, di mercato dei terreni..... €.59.000,00…

A questo dovranno essere detratti gli oneri da sostenere per la regolarizzazione delle qualità catastali, dell'importo stimato di circa €.300,00.

Il più probabile valore, medio, reale dei terreni è quindi pari a:

TABELLA 4 - prezzo a base d'asta dei terreni

valore medio ordinario di mercato dei terreni	€ 59.057,75	-
detrazione per variazione colturale	€ 300,00	=
Prezzo a base d'asta, in c.t. dei terreni	**€ 58.500,00**	

Annotazione.

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

11.3 Valore a base d'asta del lotto.

Il valore a base d'asta del lotto tre è pari ad **€.58.500,00**
(eurocinquantottomilacinquecentovirgolazerocentesimi).

11.4 Indicazione del più probabile prezzo di aggiudicazione del lotto.

Secondo alcune riviste di settore, quali, ad esempio ma non solo, "*Il Sole 24 Ore*", ed alcuni operatori nel campo delle vendite giudiziarie, il ribasso di aggiudicazione di un immobile all'asta varia, mediamente, dal 35% al 45%.

Nel caso di specie, quindi, è presumibile che il più probabile prezzo di aggiudicazione possa attestarsi in una somma non superiore a circa €.38.000,00.

12. Verifica di procedure pregiudizievoli a carico del debitore.

Dalla verifica eseguita attraverso *Cerved Business Information* (cfr ispezione del 22 maggio 2017 depositata separatamente), non sono emersi procedimenti pendenti a carico della debitrice, e dei beni in stima. Maggiori informazioni potranno essere assunte con l'ispezione degli Uffici Giudiziari, ai quali è precluso l'accesso dell'esperto, se non espressamente autorizzato.

13. Regime fiscale a cui è sottoposta la vendita dei beni.

In considerazione della natura agricola dei terreni, la loro cessione è fuori campo i.v.a., ricorrendo le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella rispettiva misura vigente al momento del trasferimento.

14. Elenco degli allegati alla perizia.

1) allegato 0, comune a tutti i lotti, individuazione su base catastale dei beni pignorati, dei lotti formati, e delle colture effettive in atto, scala 1: 8.000,
2) allegato 1, individuazione su base catastale dei beni componenti il lotto, e delle colture effettive in atto, scala 1: 3.000,
3) allegato 2, rilievi fotografici dei terreni del lotto,
4) allegato 3, visura catastale attuale dei beni.

Orvieto, 26 maggio 2017.

L'ESPERTO DEL G.E.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°259/2016
RIUNITA ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DEI BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA RIUNITA

PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO QUATTRO

MORENO POLLEGGIONI GEOMETRA & ARCHITETTO IUNIOR
Via Monte Peglia, 36 05018 Orvieto TR Tel. 0763393714 - 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

INDICE.

1. ELENCO DELLE ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'ESPERTO. 4

2. INTRODUZIONE. 4

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA RIUNITA, FORMAZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI. 5

3.1 INDIVIDUAZIONE ED INQUADRAMENTO GEOGRAFICO DEI BENI. 5
3.2 FORMAZIONE DEI LOTTI. 5
3.2.1 Premessa. 5
3.2.2 Criteri di misurazione delle superfici delle colture in atto sui terreni. 5
3.2.3 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto tre e dati catastali. 5
3.2.4 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto quattro e dati catastali. 6
3.2.5 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto cinque e dati catastali. 7

4. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. 7

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, ENTITÀ DEL POSSIBILE DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 8

5.1 STATO DI POSSESSO E CONGRUITÀ DEL CANONE DI OCCUPAZIONE DEI BENI. 8
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. 8

6. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI E DOMICILIO DEI CREDITORI. 9

6.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI, CREDITORI INTERVENUTI. 9
6.2 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE. 10

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. 10

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI. 10

8.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI AGRICOLI E DELLE COLTURE PRESENTI. 10
8.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO DISTINTO AI SUBALTERNI 1, 2 E 5 DELLA PARTICELLA 29 DEL FOGLIO 5 DI ALLERONA. 11
8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO RURALE GIÀ CENSITO ALLA PARTICELLA 70 DEL FOGLIO 5 DI ALLERONA. 12

9. RILIEVI FOTOGRAFICI DI AGGIORNAMENTO DEI BENI PIGNORATI. 12

10. INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE. 13

11. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. 13

12. CONFORMITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI. 14

13. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI. 14

13.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI. 14
13.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL FABBRICATO POST RECUPERO. 15
13.3 STIMA DEI COSTI UNITARI DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL FABBRICATO. 16
13.4 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO. 17
13.5 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI. 17
13.6 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO. 18
13.7 INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO. 18

14. VERIFICA DI PROCEDURE PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEL DEBITORE. 18

15. REGIME FISCALE A CUI È SOTTOPOSTA LA VENDITA DEI BENI. 18

16. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA. 18

1. Elenco delle attività richieste all'esperto.

Il verbale di giuramento del 30 ottobre 2014 prevede che l'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione provveda a svolgere le seguenti attività:

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

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

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

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

c) identificazione catastale degli immobili, acquisendo la relativa scheda, ovvero, ove mancante, o in caso di difformità della planimetria dei beni, alla quantificazione delle spese necessarie per la sua redazione o correzione, da detrarre al valore del compendio, dandone contestualmente atto nella perizia,

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

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

2. Introduzione.

Con provvedimento emesso all'udienza del 6 aprile 2017, in conseguenza della riunione dell'esecuzione immobiliare n°259/2016 alla procedura n°11/2005, il G.E. ha disposto l'aggiornamento della *"…perizia di stima in relazione anche ai beni pignorati nella procedura riunita"*, assegnando al Consulente il termine di 45 giorni per il deposito degli elaborati.

Lo scrivente, informato della circostanza solo dal Custode nel pomeriggio dello stesso giorno, non essendo autorizzato all'acquisizione del fascicolo telematico dell'esecuzione riunita non è stato in grado di dare corso alle proprie attività fino al 14 aprile, da quando, cioè, l'Avv. Murino non gli ha trasmesso i documenti depositati dal creditore nell'ambito della nuova procedura, indispensabili per l'individuazione dei beni sottoposti ad espropriazione forzata, e dei vincoli che gravano su di essi.

Il termine concesso dal Giudice viene considerato, pertanto, come avente inizio alla stessa data, e con scadenza il 29 maggio 2017.

La relazione non viene redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua struttura è predisposta per essere impiegato nella formulazione di un semplice rapporto di stima del valore di mercato dei fabbricati, mentre l'oggetto prevalente della procedura in esame è costituito quasi esclusivamente da terreni, o da ruderi di edifici, dei quali non sarebbe stato possibile dettagliarne le caratteristiche peculiari così come puntualmente richiesto dall'incarico.

3. Individuazione dei beni pignorati nella procedura riunita, formazione dei lotti e dati catastali.

3.1 Individuazione ed inquadramento geografico dei beni.

I beni sottoposti ad espropriazione con la procedura riunita n°259/2016 sono ubicati al vocabolo "Bargiano" in Comune di Allerona, a ridosso o a breve distanza dalla strada vicinale del Rivarcale, e sono costituiti da terreni agricoli occupati da oliveto, seminativi, pascoli, incolto, bosco ceduo o misto, e da tare improduttive, per una superficie catastale, nominale, complessiva, di 20.92.20 ettari, suddivisi, per comodità di elencazione e descrizione, in tre macro aree principali, solo in parte confinanti o prossime tra di loro, oltre ad un'unità immobiliari inagibile, della superficie lorda totale, stimata graficamente dall'elaborato planimetrico acquisito dall'Agenzia del Territorio, di circa 538,00 metri quadrati, ed ai diritti proporzionali di comproprietà sulla corte, non meglio individuata catastalmente, comune a questa e ad altre proprietà adiacenti.

Sono identificati catastalmente al Nuovo Catasto Terreni di Allerona al foglio 5 con i mappali 27, 29, 29/1, 29/2, 29/5, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70, 70/1, 70/2, 78 (porzioni AA e AB), al foglio 7 con le particelle 3 e 32, ed al foglio 12 con i numeri 6, 7, 55, 95 e 8.

I terreni distinti al foglio 12 con i mappali 6, 7, 8 e 95 risultano essere già oggetto della procedura esecutiva n°11/2005, e per questo già ricompresi nel lotto 3 formato con la perizia del 20 agosto 2015, redatta a seguito del provvedimento emesso dal G.E. all'udienza del 18/06/2015 che ha disposto l'esclusione dei beni oggetto della procedura n°75/2011 ex Tribunale Ordinario di Orvieto, già precedentemente riunita alla predetta E.I. n°11/2005.

3.2 Formazione dei lotti.

3.2.1 Premessa.

La particella 55 del foglio 12, in virtù della sua collocazione, viene unita al lotto 3, del quale fanno già parte, come detto, i mappali 6, 7, 8 e 95 dello stesso foglio di mappa, mentre dei restanti terreni ai fogli 5 e 7 vengono formati 2 distinti lotti, che assumono quindi la denominazione di *lotto 4* e *lotto 5*, individuati in base all'autonomia dei nuclei principali nei quali sono naturalmente suddivisi.

3.2.2 Criteri di misurazione delle superfici delle colture in atto sui terreni.

La misurazione delle superfici delle diverse qualità dei terreni agricoli, per le quali l'effettiva estensione non sempre coincide con il perimetro delle particelle catastali, è stata effettuata per via grafica attraverso la sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine aerea della zona.

L'approssimazione conseguente, sia per l'imprecisione della cartografia di base, che per la georeferenziazione non rigorosa dell'immagine satellitare, può essere ritenuta compatibile sia con la scala dei fogli di mappa, di 1: 2.000, che con le finalità della misurazione, considerando che anche ad uno scarto complessivo, in più o in meno, di alcune centinaia di metri quadrati corrisponde una variazione della stima sostanzialmente trascurabile.

3.2.3 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto tre e dati catastali.

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, distinto in quattro corpi separati di differente estensione, posti in adiacenza od a breve distanza tra di loro, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 13.01.70 Ha, coltivati a seminativo di collina per 1.25.30 Ha circa, a seminativo extramarginale per 1.47.00 Ha circa, ad oliveto per 0.56.60 Ha circa, condotti a pascolo per 3.76.00 Ha circa, occupati dal bosco per 3.59.35 Ha circa, da incolto produttivo per 2.14.75 Ha, e da tare improduttive e strada per la restante superficie di circa 0.22.70 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale e strada vicinale del Fontalone per più lati, particelle 10, 89, 84, 83, 82, 107, 108, 80, 86, 97, 74, 140, 91, 105, 174, 100, 87, 87, 54, 102, 14, 128, 214, 78, 79, 166 e 167 del foglio 12 di Allerona, e con il fosso delle Ruscelle, salvo altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO 3

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
12	1		seminativo	3	0,1420	4,03	4,03
12	73		seminativo	3	0,1580	4,49	4,49
12	104		seminativo	3	0,2650	7,53	7,53
12	96		seminativo	3	0,0620	1,76	1,76
12	103		seminativo	3	2,3300	66,18	66,18
12	75		seminativo	3	0,0620	1,76	1,76
12	9		seminativo	3	1,1550	32,81	32,81
12	106		seminativo	3	0,0070	0,20	0,20
12	90		seminativo	3	1,1550	32,81	32,81
12	81		seminativo	3	0,2380	6,76	6,76
12	85		seminativo	3	0,2720	7,73	7,73
12	101		seminativo	3	1,0350	29,40	29,40
12	6		bosco misto	2	1,2050	12,45	1,87
12	7		seminativo	3	2,2220	63,12	63,12
12	8	AA	seminativo	3	0,0908	2,58	2,58
12	8	AB	bosco misto	2	0,7752	8,01	1,20
12	109		seminativo	3	1,7120	48,63	48,63
12	95		seminativo	3	0,0100	0,28	0,28
12	55		seminativo	3	0,1210	3,44	3,44
				Totale	**13,0170**	**333,97**	**316,58**

3.2.4 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto quattro e dati catastali.

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, suddiviso in due corpi distinti di diversa estensione, posti a breve distanza tra di loro, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 9.44.20 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 8.78.70 Ha circa, condotti a pascolo, per 0.20.00 Ha circa, ed occupati da bosco, tare o assimilabili, per 0.45.50 Ha circa, oltre ad un'unità immobiliari inagibile, della superficie lorda totale, stimata graficamente dall'elaborato planimetrico acquisito dall'Agenzia del Territorio, di circa 538,00 metri quadrati, ed ai diritti proporzionali di comproprietà (non meglio quantificabili) sull'area di sedime e su quella di corte, quest'ultima non meglio individuata catastalmente, comune alla proprietà esecutata ed alle altre unità immobiliari adiacenti, estranee alla procedura.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 25, 58, 32, 63, 28, 51, 15, 4, 43, 44, 5, 6 e subalterni 3, 4 e 6 della particella 29 del foglio 5, mappali 29 e 5 del foglio 7, salvo altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 2 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO 4

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
5	52	AA	seminativo	3	0,2077	5,90	5,90
5	52	AB	pascolo		0,1663	1,46	0,69
5	27		seminativo	3	7,8880	224,06	224,06
5	59		seminativo	3	0,4740	13,46	13,46
5	65		seminativo	3	0,1780	5,06	5,06
5	68		area rurale		0,1000	0,00	0,00
5	69		area rurale		0,2090	0,00	0,00
5	70	1 - 2	porz. f.r.		0,0000	0,00	0,00
5	61		seminativo	3	0,0700	1,99	1,99
5	78	AA	bosco misto	2	0,1400	1,45	0,22
5	78	AB	bosco ceduo	3	0,0090	0,05	0,01
5	29	1	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
5	29	2	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
5	29	5	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
Totale					**9,4420**	**253,43**	**251,39**

3.2.5 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto cinque e dati catastali.

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, composto da terreni agricoli in un corpo unico, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 7.05.60 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 6.46.70 Ha circa, ed occupati da tare improduttive per la restante superficie di circa 0.58.90 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 26 e 31 del foglio 7, torrente Ritorto per più lati, salvo altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 3 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO 5

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
7	3		seminativo	3	3,4400	97,71	97,71
7	32		seminativo	3	3,6160	102,71	102,71
				Totale	**7,0560**	**200,42**	**200,42**

4. Descrizione sintetica delle caratteristiche della zona.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Allerona, ubicato a nord – est del capoluogo, e prossimo al confine con il territorio del Comune di Fabro, approssimativamente compreso tra il torrente Ritorto, a nord, il vocabolo Belvedere ad est, il fosso Rivarcale a sud ed il fosso Ruscelle ad ovest.

È caratterizzato da insediamenti sparsi, isolati o riuniti in piccoli borghi, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente sulla sommità delle alture o dei crinali che caratterizzano il paesaggio, in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, tanto a carattere residenziale quanto produttivo – agricolo, in parte interessati da interventi di recupero per essere destinati ad accogliere attività ricettive di tipo agrituristico, alcune delle quali in fase di cessazione dell'attività.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, come i negozi di prossimità, la farmacia, le scuole, l'ufficio postale e gli istituti di credito, per raggiungere i quali, nel capoluogo di Allerona, o nell'abitato di Allerona Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa 20 chilometri il primo (raggiungibile percorrendo la S.P. n°108 e la S.P. n°50), e circa 10 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita, prevalentemente, da strade non asfaltate o con fondo mediamente dissestato.

Il borgo di Allerona può essere raggiunto anche per una via molto più breve, di circa 4,5 chilometri, ma attraverso una serie di strada sterrate che guadano il fosso Rivarcale.

La vocazione esclusiva è quella agricola, dedicata prevalentemente alla coltivazione di cereali, alle produzioni foraggere, alla silvicoltura, al pascolo ed all'allevamento di ovini ed alla produzione viticola, per quanto questa risulta molto più diffusa soprattutto nelle zone limitrofe, spostandosi verso sud lungo la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108.

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale dalla Strada Provinciale, n°108, nonché dalla rete delle strade vicinali ad uso pubblico che da essa si dipartono, può essere valutata come sufficiente, ovvero come mediamente ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo, soprattutto se correlata con la corografia dei luoghi. Fa eccezione la strada vicinale del Fontalone, in parte apparentemente dismessa, che attraversa il lotto tre, le cui caratteristiche geometriche, quali la larghezza della sede, la pendenza longitudinale ed il dissesto del fondo, fanno sì che il transito sia di fatto limitato ai soli veicoli fuori strada, per il primo tratto, ed ai mezzi agricoli per il restante.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio conferiscono alla zona una buona apertura panoramica in ogni direzione, spaziando dalle alture della bassa Toscana fino alla valle del Paglia in direzione di Orvieto, con un paesaggio caratterizzato dalla ondulazione dei colli della dorsale che giunge fino a Ficulle ed a Fabro, prevalentemente dominati dalle colorazioni grigio giallastre delle argille, sulle quali la vegetazione spontanea è pressoché assente.

Alcune porzioni della proprietà risultano essere tutelate ex lege dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, perché ricomprese tra le aree boscate, già protette dalla Legge 431/1985 (nota anche come Legge "Galasso").

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

5.1 Stato di possesso e entità del possibile canone di locazione dei beni.

Per quanto risultante dagli atti della procedura, non ultimo l'istanza del Custode del 16 maggio scorso, gli immobili sottoposti ad espropriazione forzata risultano liberi da contratti d'affitto opponibili alla procedura e, pertanto, devono ritenersi liberi ai fini della vendita.

Tenuto conto dell'entità media dei canoni di affitto dei terreni agricoli comunemente praticati nella zona, sulla scorta delle informazioni già assunte presso l'Ufficio Tecnico della Confagricoltura Ambria – Unione Regionale Agricoltori di Orvieto, ed esaminati i dati pubblicati dall'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), il canone annuo unitario per ettaro dei terreni componenti il lotto, distinti nelle diverse colture produttive riscontrate con il sopralluogo, può essere ritenuto congruo nelle seguenti somme:
seminativo di collina, con pendenza *inferiore* al 15%.....€.300,00,
pascolo.....€.150,00.

Non si tiene conto della concorrenza dei boschi, cedui o misti, per i quali è irrituale la concessione in affitto, non contemplata neanche dalle pubblicazioni di settore, e non in grado di produrre altri redditi indiretti oltre a quello derivante dal taglio periodico a fine turno, ottenibili, ad esempio, dalla diramatura periodica, o dalla vendita dei prodotti del sottobosco, perché tipici delle piantagioni d'alto fusto, estranee al caso di specie.

Il "giusto prezzo" del canone annuo, attuale, per l'affitto dei terreni pignorati può quindi essere ragionevolmente determinato come segue:
seminativo di collina, pendenza < 15%: Ha 8.78.70 x €.300,00/Ha ≅.....€.2.640,00 +
pascolo: Ha 0.20.00 x €.150,00/Ha ≅.....€.30,00 =
Più probabile canone di occupazione annuo, attuale, di mercato complessivo dei terreni .....€.2.670,00...

Ovvero, in c.t.: **€.2.650,00** (euroduemilaseicentocinquantavirgolazerocentesimi)

5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue, nella quale con la lettera "C" si intende una compravendita, e con la lettera "P" una permuta, i proprietari, ed i relativi titoli di acquisto dei beni esecutati, per il periodo dal 05/10/1979 al 19/01/2017, sulla base degli atti di provenienza già acquisiti dall'Archivio Notarile, e delle relazioni notarili depositate.

TABELLA 4 - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Comune	Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
				Dal	Al			
Allerona	5	70	3/p	03/12/81	data odierna	debitore esecutato	C. 15301 del 03/12/1981	art. 6799 del 11/12/1981
Allerona	5	61		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	65		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	70	1	10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	78		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	27		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	52		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	59		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	70	2	10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	69		13/09/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15875 del 13/09/1983	art. 5294 del 21/09/1983
Allerona	5	29	1	05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	5	29	2	05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	5	68		05/10/79	05/10/87	omissis	C. del 05/10/1979	art. 5337 del 10/10/1979
Allerona	5	29	1	05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 20/10/1987
Allerona	5	29	2	05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 20/10/1987
Allerona	5	68		05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 20/10/1987
Allerona	5	29	3/p	10/12/82	05/10/87	omissis	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6977 del 15/12/1982
Allerona	5	29	3/p	05/10/87	data odierna	debitore esecutato	C. 17057 del 05/10/1987	art. 7022 del 20/10/1987

6. Vincoli, oneri giuridici gravanti sui beni e domicilio dei creditori.

6.1 Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni, creditori intervenuti.

Dalle risultanze delle relazioni notarili in atti a firma del Notaio Gian Luca Pasqualini del 16/02/2015 e del 01/02/2017, e del Notaio Antonino Privitera del 14/07/2005, i beni oggetto della procedura in epigrafe sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate al momento della vendita.

A) Ipoteche volontarie.

A1) ipoteca di rinnovazione: costituzione di ipoteca a garanzia di debito, iscritta a Terni alla formalità 909 del 07/08/2012, formalità di riferimento iscrizione n°830 del 08/08/1992, a favore di …omissis… e contro la società debitrice; presenti altri debitori non datori di ipoteca …omissis…; l'ipoteca grava sugli immobili distinti al N.C.T. di Allerona al foglio 5 con i mappali 27, 29, 29/1, 29/2, 29/5, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70, 70/1, 70/2, 78 porzioni AA e AB, al foglio 7 con i numeri 3 e 32, ed al foglio 12 con le particelle 1, 6, 7, 8, 9, 55, 73, 75, 81, 85, 90, 95, 96, 101, 103, 104, 106 e 109.

B) Ipoteche giudiziali.

B1) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 752 del 15/04/2002, per €.7.854,80, a fronte di un debito di €.3.157,61, a carico degli immobili distinti al N.C.T. di Allerona al foglio12 con i mappali 101, 6, 7, 8, 109, 55, 95, 1, 9, 73, 75, 81, 85, 90, 96, 103, 104 e 106, al foglio 5 di Allerona con le particelle 27, 29/1, 29/2, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70/1, 70/2, 78 e 69, ed al foglio 7 dello stesso Comune con i numeri 3 e 32,

B2) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 1875 del 11/09/2002, per €.27.971,10, a fronte di un debito di €.9.776,92, a carico degli immobili distinti al N.C.T. di Allerona al foglio12 con i mappali 101, 6, 7, 8, 109, 55, 95, 1, 9, 73, 75, 81, 85, 90, 96, 103, 104 e 106, al foglio 5 di Allerona con le particelle 27, 29/1, 29/2, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70/1, 70/2, 78 e 69, ed al foglio 7 dello stesso Comune con i numeri 3 e 32,

B3) ipoteca legale esattoriale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 737 del 16/03/2005, per €.23.202,74, a fronte di un debito di €.8.598,98, a carico degli immobili distinti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona al foglio 5 con le particella 27, 29/1, 29/5, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70/1, 70/2, 78 (porzioni AA e AB), al foglio 7 con i numeri 3 e 32, ed al foglio 12 con i mappali 101, 6, 7, 8 (porzioni AA e AB), 55, 95, 109, 1, 9, 73, 75, 81, 85, 90, 96, 103, 104 e 106.

C) Pignoramenti:

C1) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 5136 del 11/08/1993, per atto del Tribunale di Terni, rep. 11401 del 10/08/1993, a favore di …omissis… a carico degli immobili censiti al N.C.T. di Allerona al foglio 5 con le particelle 29, 29/1, 29/2 68, 69, 61, 65, 70/1, 78, 27, 52, 59, 70/2, al foglio 7 con i mappali 3 e 32, ed al foglio 12 con i mappali 1, 6, 7, 8, 9, 55, 95, 73, 75, 81, 85, 90, 95, 96, 101, 103, 104, 106 e 109,

C3) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 3703 del 23/05/2005, per atto del Tribunale di Orvieto, rep. 45 del 21/02/2005, a favore di …omissis… a carico dei beni distinti al N.C.T. di Allerona al foglio 12 con i numeri 1, 6, 7, 8, 9, 73, 75, 81, 85, 90, 95, 96, 101, 103, 104, 106 e 109,

C4) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 393 del 19/01/2017, per atto del Tribunale di Terni, rep. 51 del 05/01/2017, a favore di …omissis… a carico degli immobili distinti al N.C.T. di Allerona al foglio 5 con i mappali 27, 29, 29/1, 29/2, 29/5, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70, 70/1, 70/2, 78 (porzioni AA e AB), al foglio 7 con le particelle 3 e 32, ed al foglio 12 con i numeri 6, 7, 55, 95 e 8.

Dagli atti del fascicolo della procedura n°11/2005 risultano intervenuti i seguenti creditori:
…omissis…

Annotazioni.

1) A pagina 8 della relazione notarile a firma del Notaio Antonino Privitera del 14/07/2005 è elencato un pignoramento a favore …omossisi… gravante su beni non completamente identificabili perché la copia della relazione non riproduce la parte della pagina sulla quale è indicato il foglio in cui ricadono le particelle interessate.

2) Il creditore ha trascritto il pignoramento a carico dei fabbricati censiti al N.C.T. di Allerona con i mappali 29 e 70 del foglio 5, <u>per l'intera quota del diritto di proprietà</u>, non solo nei confronti dei subalterni (1, 2 e 5 del mappale 29, 1 e 2 del numero 70), tutti effettivamente di proprietà esclusiva della debitrice, ma anche

contro l'intera consistenza delle particelle 29 e 70 (senza subalterni; cfr pagine 2 e 3 della nota di trascrizione del 19/01/2017 agli atti del fascicolo), entrambe censite alla partita speciale 1 (aree di enti urbani e promiscui), che in virtù della divisione in subalterni dei rispettivi fabbricati non possono appartenere alla debitrice se non in *quota parte*.

Ne è riprova il fatto che i rispettivi atti di provenienza (cfr paragrafo 5.2 e copia dei titoli già prodotti) hanno traferito alla debitrice la proprietà di alcune "*porzioni di fabbricato rurale*", individuate sempre con i numeri di subalterni, o con il suffisso "/p", e non anche dell'intero mappale. Con la vendita, pertanto *non* potrà essere trasferita la piena proprietà dei mappali 29 e 70 del foglio 5 del N.C.T. di Allerona.

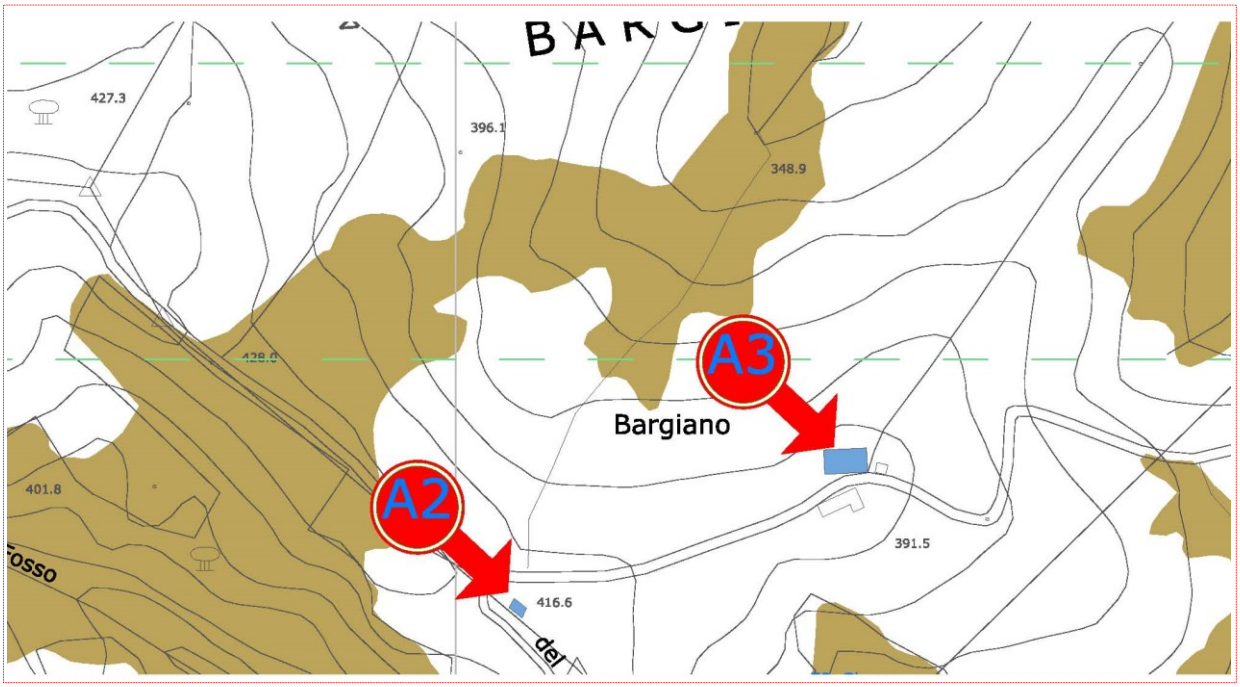
Si riportano agli allegati 7, 8 e 9: la visura delle particelle 29 e 70 a partita 1, e l'elenco dei subalterni del mappale 29.

6.2 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del *22 maggio 2017* (cfr elenco delle formalità depositate separatamente), a carico della società debitrice, per il periodo dal 1 gennaio 2017 al 22 maggio 2017, non sono emerse formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle già elencate.

7. Destinazione urbanistica dei terreni.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 27 marzo 2015 già agli atti della procedura, le particelle 29, 65, 68, 69 e 70 del foglio 5 ricadono in zona agricola; i mappali 27, 52, 59, 61 e 78 del medesimo foglio di mappa sono invece ricompresi in zona boschiva e, per quanto appurato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, successivamente a tale data non sono intervenute varianti al Piano Regolatore Generale – parte Strutturale (cfr stralcio), che ne hanno modificato la destinazione urbanistica.



8. Descrizione analitica degli immobili.

8.1 Descrizione analitica dei terreni agricoli e delle colture presenti.

I terreni si estendono lungo il versante nord che scende, verso il torrente Ritorto, dal crinale percorso dal tracciato della strada vicinale del Rivarcale, nel territorio del Comune di Allerona, ad una quota media di circa 385 metri s.l.m., con una quota massima di circa 435 metri s.l.m., ed una quota minima di circa 335 metri s.l.m.

Vi si accede dalla strada vicinale del Rivarcale, con una piattaforma di media larghezza, più che sufficiente al transito contemporaneo di due veicoli, pavimentata con graniglia sciolta in mediocre/sufficiente stato manutentivo, a seconda dei tratti presi in considerazione, in alcuni dei quali affiorano in superficie i ciottoli della massicciata sottostante.

I terreni hanno giaciture con pendenze mediamente comprese tra il 10% ed il al 15%, ma in ogni caso sono lavorabili meccanicamente con macchine di medio – grandi dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento è rivolto a nord/nord – est per l'appezzamento di maggiore estensione e per la particella 61, ed a sud/sud – ovest per la particella 78, mentre per quanto all'esposizione, l'intero compendio prospetta totalmente, o prevalentemente, sulle colline di Fabro e sul versante sud – est della Toscana, del quale è visibile la preminenza del Monte Cetona, con un'eccezione per il fabbricato, che si affaccia anche sulla valle del Paglia, e sulle valli calanchive che conducono ad Allerona Scalo.

La conformazione degli appezzamenti non è regolare, ed in assenza di elementi naturali di confine, o di delimitazioni certe, delle quali, in ogni caso, se ne dovrebbe accertare la correttezza della posizione cartografica, non è possibile individuare il limite catastale del compendio, stante anche la presenza di colture indistinte che si estendono senza soluzione di continuità, e che non è escluso che possano interessare proprietà diverse, tra loro limitrofe.

Al momento del sopralluogo, sui terreni erano in atto le colture già elencate nella descrizione del lotto, condizionate anche dalle caratteristiche pedologiche dei suoli, queste a loro volta notevolmente influenzate dalla natura prevalentemente argillosa del terreno.

I boschi, di tipo ceduo o misto, comprensivi delle tare ad essi assimilabili, dovute alla crescita naturale delle piante, sono diffusi nelle porzioni meno accessibili della proprietà, in corrispondenza di scarpate o di aree del tutto marginali, non utilizzabili diversamente, con esposizione ed orientamento variabili a seconda della zona considerata, e sono costituiti, prevalentemente, da essenze tipiche delle caducifoglie collinari e submontane, quali roverella e cerro (fonte: carta geobotanica della Regione dell'Umbria).

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: http://www.territorio.regione.umbria.it/ (elementi cartografici n°321160 e n°322130): "*Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa*".

8.2 Descrizione analitica del fabbricato distinto ai subalterni 1, 2 e 5 della particella 29 del foglio 5 di Allerona.

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte comprende almeno altri tre subalterni, individuati con i numeri 3, 4 e 6 (cfr elaborato planimetrico all'allegato 2).

La sua costruzione è con certezza antecedente al 1954, sia per quanto documentato dalla foto aerea di quell'anno pubblicata sul sito web – gis della Regione dell'Umbria, sia per quanto attestato dal Piano Regolatore Generale – parte Strutturale del Comune di Allerona, nel quale il fabbricato è individuato tra gli "*edifici rurali di valore tipologico*" con la lettera "A3" che, come è noto tra gli operatori del settore, costituiscono gli edifici già rappresentati nelle mappe del Catasto Gregoriano, risalenti al 1835.

Poiché i tre subalterni, costituenti di fatto una sola unità immobiliare, sono ancora censiti al Nuovo Catasto terreni con la qualità di fabbricato rurale, e sono quindi sprovvisti della planimetria catastale, e l'elaborato riscontrato, predisposto su incarico di una proprietà terza, non poteva individuare anche la suddivisione degli immobili pignorati, non è possibile accertare quali porzioni dell'area campita con colore arancio all'allegato 2 corrispondano ai subalterni 1 e 2.

Quanto invece al subalterno 5, derivante dal frazionamento dell'originario subalterno 3, sulla base di quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico prodotto con l'atto di compravendita repertorio n°15301 del 03/12/1981 (cfr allegato 4), è ragionevole sostenere che questi dovrebbe essere costituito dal porcile, suddiviso in due locali, facente parte dell'accessorio collocato sul lato nord dell'area di corte.

La proprietà, non ispezionabile se non dall'esterno, per effetto dello stato di fatiscenza dei solai, completamente esposti alle intemperie a causa della totale mancanza della copertura, e visibilmente precari, tanto che in alcuni punti hanno ceduto anche le pianelle di laterizio della struttura, è verosimilmente composta da una serie di locali comunicanti tra di loro, posti sul lato nord del piano terra, apparentemente agibili, ma inaccessibili al momento del sopralluogo, perché le aperture erano delimitate da chiusure non rimovibili, e da altri uno o due locali, ancora al piano terra ma sui lati sud e sud – est, del tutto inaccessibili a causa dello stato di dissesto strutturale in cui vertono, oltre ad una serie non meglio precisabile di vani al primo piano, al quale si accede attraverso due scale esterne, di cui una comune anche agli altri subalterni.

Il fabbricato, nel suo complesso, è costituito da un aggregato di costruzioni di vecchia datazione, quasi certamente non coeve tra di loro, con tipologia costruttiva tipica del territorio, con struttura portante in muratura mista, di pietrame locale a conci irregolari e laterizi, solai in legno e laterizio o, se più recenti, in ferro e laterizio, copertura a due falde inclinate con analoga struttura portante.

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

La distribuzione interna, anch'essa ricorrente per epoca e territorio, prevede i locali accessori, o le stalle, al piano terra, e l'abitazione, un tempo occupata dai coloni, al primo piano.

Stante lo stato di conservazione dell'edificio, le finiture interne, così come anche gli infissi, sia interni che esterni, sono del tutto assenti o in avanzato stato di degrado materico. Sono invece totalmente assenti gli impianti tecnologici, di qualsiasi tipo.

È esposto tra sud, ovest e nord, e si affaccia, come già descritto, sia verso la valle del Paglia, che sulle colline della bassa Toscana e del territorio di Fabro.

Nella tabella che segue si riporta la superficie lorda della proprietà, misurata per via grafica dall'elaborato planimetrico acquisito dall'Agenzia del Territorio, non potendo dedurre, in nessun modo, quella utile normalmente impiegata per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, o commerciale.

Nessuna informazione può essere fornita circa le altezze interne dei vani, non essendo stato possibile accedervi, e non potendo desumerla per altra via indiretta.

Il suo stato di conservazione è *pessimo/fatiscente*.

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

Ambiente	Altezza int. [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente s.c.v.	S.C.V. [mq]
Piano terra				
Locali accessori interni all'edificio	---	230,00	0,50	115,00
Locali accessori nell'appendice esterna	---	48,00	0,25	12,00
Locali principali al primo piano	---	260,00	1,00	260,00
Totale		**538,00**		**387,00**

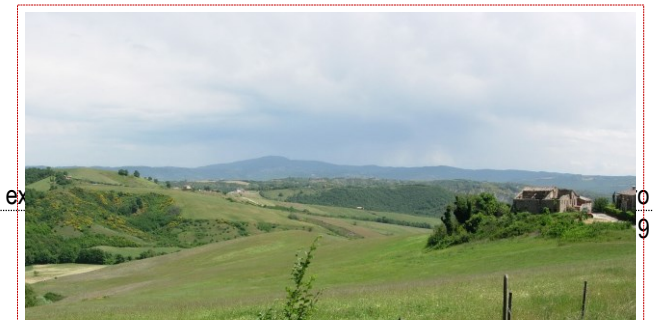
8.3 Descrizione analitica del fabbricato rurale già censito alla particella 70 del foglio 5 di Allerona.

Dalle visure catastali risulta che sulla particella 70 del foglio 5 insista un fabbricato rurale, suddiviso in almeno quattro subalterni ancora formalmente in atti (cfr allegato 5), solo due dei quali (il n°1 ed il n°2), di proprietà del debitore.

Di fatto tale costruzione è stata demolita da molto tempo, con molta probabilità in epoca antecedente al 1954, perché nella foto che si riproduce, risalente a quell'anno, e sovrapposta alla mappa catastale del 1985, l'area nella quale avrebbe dovuto insistere la costruzione sembrerebbe essere coltivata, e sia l'abitato che la corte circostante sono piuttosto distanti.

9. Rilievi fotografici di aggiornamento dei beni pignorati.

Si riportano di seguito i rilievi fotografici di aggiornamento dei beni pignorati.



10. Indice di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.

Per effetto di quanto stabilito alla lettera f) dall'appendice "A" al D.M. 26/06/2015 (*Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE*), l'attestato di prestazione energetica non è dovuto per *"…i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile"*.

È del tutto evidente, quindi, che nel caso di specie l'APE non sia dovuto, ma per far sì che l'Agenzia delle Entrate sia edotta della circostanza deve essere espressamente specificato nel decreto di trasferimento che "*l'unità immobiliare risulta non agibile a causa della fatiscenza o del dissesto di molte sue parti strutturali, dell'inesistenza degli elementi impiantistici, delle principali finiture ordinariamente presenti in alloggi simili, e per non essere servita dalle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas, e la sua concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria."*

11. Regolarità catastale dei beni.

I terreni risultano essere censiti con qualità non del tutto corrispondenti alle effettive colture praticate, quanto invece ai fabbricati, l'unità immobiliare distinta con i subalterni 1, 2 e 5 della particella 29 deve essere censita al Catasto Fabbricati alla categoria F/2 (unità collabenti), mentre per la particella 70, considerato che la costruzione ancora censita non esiste più da tempo, dovrebbe esserne attestata la demolizione con un tipo mappale, e l'area di sedime dei subalterni 1 e 2 dovrebbe essere dichiarata come area di fabbricato demolito.

Le irregolarità, in ogni caso, *non* costituiscono impedimento né al corretto proseguimento della procedura, né alla vendita, poiché la loro regolarizzazione può essere effettuata dall'aggiudicatario in qualsiasi momento.

Dal valore dei fabbricati sarà detratto soltanto l'onere per la partecipazione alla regolarizzazione dei subalterni 1 e 2 della particella 70, mentre quelli necessari per le analoghe attività a carico dei subalterni 1, 2 e 5 del mappale 29 si ritengono già ricompresi nelle spese tecniche per il recupero del fabbricato.

12. Conformità urbanistica ed agibilità degli immobili.

Per quanto già esposto al paragrafo 8.2, le costruzioni di cui fanno parte i subalterni 1, 2 e 5 della particella 29 sono state edificate, in un contesto esterno ai centri abitati, in epoca antecedente al 1 settembre 1967, se non addirittura anteriormente all'entrata in vigore della Legge 1150/1942, non necessitando, pertanto, di alcun titolo abilitante la costruzione.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona non sono state riscontrate pratiche edilizie, successive al 1967, intestate ai diversi proprietari che si sono succeduti nel corso degli anni, e poiché dal sopralluogo è emerso, palesemente, che i due edifici (principale ed accessorio) non sono interessati da interventi edilizi o di cambiamento della destinazione d'uso da molti anni, tanto che, allo stato, l'unità immobiliare risulta sostanzialmente diruta, può essere affermato con certezza che l'immobile in esame sia conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Il fabbricato è individuato dal Piano Regolatore Generale – parte Strutturale vigente tra gli "*edifici rurali di valore tipologico*" con la lettera "A3", e quindi, ai sensi dell'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, può essere sottoposto unicamente ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

13. Valutazione dei beni pignorati.

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

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

Ciò per effetto della impossibilità di riscontrare, nella zona, beni simili di confronto, e potendone effettuare la commercializzazione soltanto dopo averne eseguito il totale o parziale recupero edilizio, rendendoli del tutto analoghi agli immobili di paragone riscontrati con le indagini.

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

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nel territorio rurale del Comune di Allerona. 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 quando possibile ad un arco temporale non superiore ai sei mesi antecedenti la stima, sono stati determinati:

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

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

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

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie:
a) quanto ai fabbricati, quella convenzionale vendibile determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici *lorde*, ottenute per via grafica dall'elaborato planimetrico agli atti del Catasto Fabbricati, essendo l'unità immobiliare inagibile, ed inaccessibile per ragioni di sicurezza,
b) quanto ai terreni, quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

13.2 Stima del più probabile valore unitario di mercato del fabbricato post recupero.

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

Conferma alla stagnazione del mercato è data dal repentino ribasso del prezzo richiesto per l'immobile n°2 (comprensivo dei terreni agricoli a margine e delle pertinenze), posto inizialmente in vendita a €.1.300.000,00, diminuito una prima volta a €.1.000.000,00, e ribassato ulteriormente, nel volgere di poche settimane, a €.750.000,00.

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

Dalla consultazione delle richieste pubblicate da alcune agenzie immobiliari sia locali che di altre città, ma operanti sul territorio, sono state riscontrate cinque sole richieste utili al caso di specie, di cui soltanto due riferite ad immobili ristrutturati, e tre inerenti edifici da ristrutturare (n°3 e n°4) o di cui completarne la ristrutturazione (n°5).

Di queste si è deciso di scartare l'ultima perché, per quanto attinente ad un immobile in parte già ristrutturato, e nel quale, almeno apparentemente, sembrerebbe siano da eseguire soltanto gli impianti e le finiture interne, il prezzo richiesto, pur depurato del differenziale domanda/offerta, è eccessivamente difforme da quello dei fabbricati simili elencati ai numeri 3 e 4 e, soprattutto, da quello richiesto per altri già del tutto ristrutturati e con dotazioni decisamente superiori (ampia corte, piscina, posizione dominante).

Altre richieste di vendita, seppur riscontrate in numero esiguo, non sono state prese in considerazione perché relative ad aziende agricole o agrituristiche e, pertanto, non attinenti al caso di specie.

Nella tabella 6, per le diverse richieste, relative ad immobili isolati, ubicati anche in posizioni dominanti e panoramiche in ambiti territoriali omogenei a quello di riferimento, posto che per "omogeneità" non necessariamente deve intendersi la vicinanza topografica, ma piuttosto l'analogia delle caratteristiche posizionali ed infrastrutturali delle zone di confronto, sono riportati, nell'ordine: lo stato conservativo descritto nelle richieste o, in mancanza, quello deducibile dalle foto pubblicate, la superficie commerciale, eventualmente ragguagliata, suddivisa nelle diverse funzioni, il prezzo complessivo richiesto, depurato eventualmente del prezzo stimato per i terreni e la piscina, se presenti, e quello unitario ottenuto dal rapporto del primo con la consistenza.

Tabella 6 - Prezzi richiesti in vendita per immobili residenziali simili a quelli in stima, e ricompresi in ambiti territoriali omogenei a quello di riferimento

Numero richiesta	Superficie utile residenziale dichiarata [mq]		Superficie non residenz. Dichiarata [mq]		coefficiente di ragguaglio		Incidenza superficie pertinenziale [mq]		Superficie utile convenzionale vendibile	Prezzo complessivo richiesto in vendita [€.]	Prezzo unitario richiesto in vendita [€./mq]	incidenza differenziale stimato domanda/offerta %	Più probabile valore unitario di mercato [€./mq]	Abitabile	Ristrutturato
1	370,00	+	0,00	x	0,50	+	0,00	=	370,00	686.000,00	1.860,00	6,30	**1.740,00**		X
2	700,00	+	0,00	x	0,25	+	0,00	=	700,00	680.200,00	980,00	6,30	**910,00**		X
3	715,00	+	135,00	x	0,50	+	0,00	=	860,00	556.000,00	650,00	6,30	**600,00**	X	
4	200,00	+	0,00	x	0,50	+	60,00	=	280,00	200.000,00	720,00	6,30	**670,00**	X	
5	80,00	+	0,00	x	0,50	+	20,00	=	105,00	160.000,00	1.530,00	6,30	**1.430,00**	X	

media pond. dei prezzi richiesti per gli imm. ristrutturati **1.200,00** €./mq di S.C.V.

media pond. dei prezzi richiesti per gli imm. da ristrutturare **620,00** €./mq di S.C.V.

è escluso l'immobile 5 perché la richiesta è ritenuta inattendibile per eccessivo scarto rispetto alle richieste 3 e 4

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

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

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

Il più probabile valore unitario, medio, ordinario di mercato dell'unità immobiliare al termine degli interventi di recupero può pertanto essere ragionevolmente determinato nella somma di €.1.200,00/mq di superficie convenzionale vendibile, pari a circa €.950,00/mq di consistenza lorda [dato da: €.1.200,00x1,10/1,40, dove 1,10 è il coefficiente che determina la superficie utile, ed 1,40 il parametro che permette di valutare la superficie lorda, ipotizzando che l'incidenza delle murature sia, approssimativamente, del 40%, in conseguenza del notevole spessore delle pareti interne ed esterne].

13.3 Stima dei costi unitari degli interventi di recupero del fabbricato.

Muovendo dai costi stimati dalla letteratura tecnica, ed in particolare da quelli determinati per l'anno 2013 dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma per la "*ristrutturazione totale dell'immobile*" (leggasi, nel caso di specie, risanamento conservativo), l'onere per il recupero della porzione residenziale dell'unità immobiliare, adeguato dell'indice ISTAT dal 2013 al mese di febbraio 2017, può essere stimato in €.235,00/mc vuoto x pieno[1], equivalente a circa €.705,00/mq di superficie utile coperta [dato da €.235,00/mc x 3,00 = €.705,00/mq], mentre, per analogia, quello per il risanamento degli accessori, sia al piano terra, che esterni, anche in virtù della minore dotazione impiantistica e del minor livello qualitativo delle finiture interne, può essere determinato nella metà del primo, ovvero nella somma di circa €.350,00/mq di consistenza lorda.

A questi devono essere aggiunti gli ulteriori oneri accessori, per gli allacciamenti ai pubblici servizi (1%), i rilievi e le indagini (2%), le spese tecniche (12%) ed i collaudi (0,5%), per un'incidenza complessiva del 15,5% del costo complessivo degli interventi di recupero.

L'intervento previsto, che non comporta aumento della superficie utile coperta complessiva dell'edificio, in virtù di quanto disposto dall'articolo 133, comma 1, lettera g), della L.R. 21/01/2015, n°1 non è soggetta al pagamento degli oneri concessori.

[1] Ottenuto da: €.233,00 x 106,9/106,1 ≅ €.235,00

13.4 Stima del più probabile valore di trasformazione del fabbricato.

Sulla base delle superfici convenzionali vendibili elencate alla tabella 5, il più probabile valore di trasformazione dell'unità immobiliare è determinato come appresso dettagliato nella tabella che segue.

TABELLA 7 - più probabile valore reale, attuale, di trasformazione dell'unità immobiliare "A"

S.C.V. complessiva [mq]:	387,00					
Valore medio ordinario di mercato finale dell'immobile:	€ 950,00	x	387,00	=	€ 367.650,00	-
Costo da sostenere per il recupero del piano 1° (residenziale):	€ 705,00	x	260,00	=	€ 183.300,00	-
Costo da sostenere per il recupero degli accessori non resid.:	€ 350,00	x	278,00	=	€ 97.300,00	-
Oneri accessori per il risanamento conservativo (15,5%):	€ 280.600,00	x	0,155	=	€ 43.493,00	=
Più probabile valore reale, attuale, di trasformazione del fabbricato					**€ 43.500,00**	

A questo dovranno essere detratti gli oneri da sostenere per la regolarizzazione catastale dei subalterni 1 e 2 della particella 70, ovvero per:

a) la compartecipazione alla redazione del tipo mappale per la demolizione del fabbricato, il cui costo approssimativo può essere stimato in circa €.300,00, comprensivi di oneri fiscali e previdenziali, e dei diritti da corrispondere all'Agenzia delle Entrate,

b) la compartecipazione alla regolarizzazione delle diverse u.i. al Catasto Fabbricati, il cui costo approssimativo, comprensivo di oneri fiscali e previdenziali, e dei diritti da corrispondere all'Agenzia delle Entrate, può essere valutato nella medesima somma.

Il più probabile valore, medio, reale di trasformazione del fabbricato è quindi dato da:

TABELLA 8 - prezzo a base d'asta del fabbricato

valore reale, attuale, di trasformazione del fabbricato	€ 43.500,00	-
detrazione pro quota per il tipo mappale della particella 70	€ 300,00	-
detrazione per regolarizzazione dei subalterni 1 e 2 della particella 70	€ 300,00	=
Prezzo a base d'asta del fabbricato	**€ 43.000,00**	

(euroquarantatremilavirgolazerocentesimi).

Annotazione.

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

In ogni caso, qualora s'intendesse comunque operare la detrazione, il suo importo sarebbe pari a: €.43.000,00 x 0,15 ≅ €.6.500,00.

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

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

TABELLA 9 - elenco delle qualità colturali nelle quali sono suddivisi i terreni del lotto

seminativo di collina con pendenza < 15%	8,7870
pascolo	0,2000
bosco o assimilabile e tare improduttive	0,4550
Totale	**9,4420**

Per le diverse colture in atto sui terreni, attraverso le fonti citate al paragrafo 13.1 sono stati riscontrati i seguenti valori medi, ordinari, unitari, per ettaro:

seminativo di collina con pendenze comprese tra il 10% ed il 15%.....€.11.000,00,
pascolo.....€.4.000,00,
bosco, ceduo e misto .....€.2.500,00,

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

seminativo: ha 8.78.70 x €.11.000,00/ha = ...€.96.657,00 +
pascolo: ha 0.20.00 x €.4.000,00 = ...€.800,00 +
bosco (ceduo e misto) e tare improduttive: ha 0.45.50 x €.2.500,00/ha = ...€.1.137,50 =
Valore medio, ordinario, di mercato dei terreni.....€.98.594,50...

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

Annotazione.

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

TABELLA 10 - prezzo a base d'asta dei terreni

valore medio, ordinario, di mercato dei terreni	€ 99.000,00	-
detrazione per variazione colturale	€ 300,00	=
Prezzo a base d'asta, in c.t. dei terreni	**€ 98.500,00**	

13.6 Valore a base d'asta del lotto.

Il valore a base d'asta del lotto uno è pari a:
€.(43.000,00 + 98.500,00) = **€.141.500,00** (eurocentoquarantunomilacinquecentovirgolazerocentesimi).

Che, nella ipotesi di operare la detrazione del 15% di cui al paragrafo 13.4, diventerebbe €.135.000,00 (eurocentotrentacinquemilavirgolazerocentesimi).

13.7 Indicazione del più probabile prezzo di aggiudicazione del lotto.

Secondo alcune riviste di settore, quali, ad esempio ma non solo, "*Il Sole 24 Ore*", ed alcuni operatori nel campo delle vendite giudiziarie, il ribasso di aggiudicazione di un immobile all'asta varia, mediamente, dal 35% al 45%.

Nel caso di specie, quindi, è presumibile che il più probabile prezzo di aggiudicazione possa attestarsi in una somma non superiore a circa €.92.000,00.

14. Verifica di procedure pregiudizievoli a carico del debitore.

Dalla verifica eseguita attraverso *Cerved Business Information* (cfr ispezione del 22 maggio 2017 depositata separatamente), non sono emersi procedimenti pendenti a carico della debitrice, e dei beni in stima. Maggiori informazioni potranno essere assunte con l'ispezione degli Uffici Giudiziari, ai quali è precluso l'accesso dell'esperto, se non espressamente autorizzato.

15. Regime fiscale a cui è sottoposta la vendita dei beni.

In considerazione della natura agricola dei terreni, la loro cessione è fuori campo i.v.a., ricorrendo le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella rispettiva misura vigente al momento del trasferimento.

Quanto invece al fabbricato, non rientrando espressamente nella tipologia della destinazione abitativa (non è censito, né è censibile, in nessuna delle categorie A/2, A/3, A/4 ed A/5), potrebbe essere assimilato ad un immobile strumentale ceduto da un soggetto diverso da un'impresa costruttrice, ed il suo trasferimento potrebbe quindi essere soggetto all'imposta di registro, ipotecaria e catastale nelle rispettive aliquote e misure vigenti al momento dell'aggiudicazione.

16. Elenco degli allegati alla perizia.

1) allegato 0, comune a tutti i lotti, individuazione su base catastale dei beni pignorati, dei lotti formati, e delle colture effettive in atto, scala 1: 8.000,
2) allegato 1, individuazione su base catastale dei beni componenti il lotto, e delle colture effettive in atto, scala 1: 3.000,
3) allegato 2, individuazione su base catastale del fabbricato componente il lotto, scala 1: 500 e rilievi fotografici,
4) allegato 3, rilievi fotografici dei terreni del lotto,
5) allegato 4, elaborato planimetrico prodotto con l'atto di compravendita repertorio n°15301 del 03/12/1981,

6) allegato 5, elenco subalterni della particella 70 del foglio 5 di Allerona,
7) allegato 6, visura catastale attuale dei beni,
8) allegato 7, visura catastale della particella 29 del foglio 5 di Allerona al N.C.T.,
9) allegato 8, visura catastale della particella 70 del foglio 5 di Allerona al N.C.T.,
10) allegato 9, elenco dei subalterni della particella 29 del foglio 5 di Allerona.

Orvieto, 26 maggio 2017.

L'ESPERTO DEL G.E.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°259/2016
RIUNITA ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°11/2005
EX TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

G.E. DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DEI BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA RIUNITA

PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO CINQUE

MORENO POLLEGGIONI GEOMETRA & ARCHITETTO IUNIOR
Via Monte Peglia, 36 05018 Orvieto TR Tel. 0763393714 - 3335486564 p.e.c.: m.polleggioni@pec.it

INDICE.

1. ELENCO DELLE ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'ESPERTO. ... 3

2. INTRODUZIONE. ... 3

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI NELLA PROCEDURA RIUNITA, FORMAZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI. ... 4

3.1 INDIVIDUAZIONE ED INQUADRAMENTO GEOGRAFICO DEI BENI. ... 4
3.2 FORMAZIONE DEI LOTTI. ... 4
3.2.1 Premessa. ... 4
3.2.2 Criteri di misurazione delle superfici delle colture in atto sui terreni. ... 4
3.2.3 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto tre e dati catastali. ... 4
3.2.4 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto quattro e dati catastali. ... 5
3.2.5 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto cinque e dati catastali. ... 6

4. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA. ... 6

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, ENTITÀ DEL POSSIBILE DEL CANONE DI LOCAZIONE, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. ... 7

5.1 STATO DI POSSESSO E CONGRUITÀ DEL CANONE DI OCCUPAZIONE DEI BENI. ... 7
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. ... 7

6. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI E DOMICILIO DEI CREDITORI. ... 7

6.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI, CREDITORI INTERVENUTI. ... 7
6.2 AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE. ... 8

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI. ... 8

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI. ... 9

9. RILIEVI FOTOGRAFICI DI AGGIORNAMENTO DEI BENI PIGNORATI. ... 10

10. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI. ... 10

11. VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI. ... 10

11.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI. ... 10
11.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO. ... 10
11.3 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO. ... 11
11.4 INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO. ... 11

12. VERIFICA DI PROCEDURE PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEL DEBITORE. ... 11

13. REGIME FISCALE A CUI È SOTTOPOSTA LA VENDITA DEI BENI. ... 11

14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA. ... 11

1. Elenco delle attività richieste all'esperto.

Il verbale di giuramento del 30 ottobre 2014 prevede che l'esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione provveda a svolgere le seguenti attività:

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

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

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

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

c) identificazione catastale degli immobili, acquisendo la relativa scheda, ovvero, ove mancante, o in caso di difformità della planimetria dei beni, alla quantificazione delle spese necessarie per la sua redazione o correzione, da detrarre al valore del compendio, dandone contestualmente atto nella perizia,

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

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

2. Introduzione.

Con provvedimento emesso all'udienza del 6 aprile 2017, in conseguenza della riunione dell'esecuzione immobiliare n°259/2016 alla procedura n°11/2005, il G.E. ha disposto l'aggiornamento della *"…perizia di stima in relazione anche ai beni pignorati nella procedura riunita"*, assegnando al Consulente il termine di 45 giorni per il deposito degli elaborati.

Lo scrivente, informato della circostanza solo dal Custode nel pomeriggio dello stesso giorno, non essendo autorizzato all'acquisizione del fascicolo telematico dell'esecuzione riunita non è stato in grado di dare corso alle proprie attività fino al 14 aprile, da quando, cioè, l'Avv. Murino non gli ha trasmesso i documenti depositati dal creditore nell'ambito della nuova procedura, indispensabili per l'individuazione dei beni sottoposti ad espropriazione forzata, e dei vincoli che gravano su di essi.

Il termine concesso dal Giudice viene considerato, pertanto, come avente inizio alla stessa data, e con scadenza il 29 maggio 2017.

La relazione non viene redatta con l'impiego del software on line "Efi System" perché la sua struttura è predisposta per essere impiegato nella formulazione di un semplice rapporto di stima del valore di mercato dei fabbricati, mentre l'oggetto prevalente della procedura in esame è costituito quasi esclusivamente da terreni, o da ruderi di edifici, dei quali non sarebbe stato possibile dettagliarne le caratteristiche peculiari così come puntualmente richiesto dall'incarico.

3. Individuazione dei beni pignorati nella procedura riunita, formazione dei lotti e dati catastali.

3.1 Individuazione ed inquadramento geografico dei beni.

I beni sottoposti ad espropriazione con la procedura riunita n°259/2016 sono ubicati al vocabolo "Bargiano" in Comune di Allerona, a ridosso o a breve distanza dalla strada vicinale del Rivarcale, e sono costituiti da terreni agricoli occupati da oliveto, seminativi, pascoli, incolto, bosco ceduo o misto, e da tare improduttive, per una superficie catastale, nominale, complessiva, di 20.92.20 ettari, suddivisi, per comodità di elencazione e descrizione, in tre macro aree principali, solo in parte confinanti o prossime tra di loro, oltre ad un'unità immobiliari inagibile, della superficie lorda totale, stimata graficamente dall'elaborato planimetrico acquisito dall'Agenzia del Territorio, di circa 538,00 metri quadrati, ed ai diritti proporzionali di comproprietà sulla corte, non meglio individuata catastalmente, comune a questa e ad altre proprietà adiacenti.

Sono identificati catastalmente al Nuovo Catasto Terreni di Allerona al foglio 5 con i mappali 27, 29, 29/1, 29/2, 29/5, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70, 70/1, 70/2, 78 (porzioni AA e AB), al foglio 7 con le particelle 3 e 32, ed al foglio 12 con i numeri 6, 7, 55, 95 e 8.

I terreni distinti al foglio 12 con i mappali 6, 7, 8 e 95 risultano essere già oggetto della procedura esecutiva n°11/2005, e per questo già ricompresi nel lotto 3 formato con la perizia del 20 agosto 2015, redatta a seguito del provvedimento emesso dal G.E. all'udienza del 18/06/2015 che ha disposto l'esclusione dei beni oggetto della procedura n°75/2011 ex Tribunale Ordinario di Orvieto, già precedentemente riunita alla predetta E.I. n°11/2005.

3.2 Formazione dei lotti.

3.2.1 Premessa.

La particella 55 del foglio 12, in virtù della sua collocazione, viene unita al lotto 3, del quale fanno parte, come detto, i mappali 6, 7, 8 e 95 dello stesso foglio di mappa, mentre dei restanti terreni ai fogli 5 e 7 vengono formati 2 distinti lotti, che assumono quindi la denominazione di *lotto 4* e *lotto 5*, individuati in base all'autonomia dei nuclei principali nei quali sono naturalmente suddivisi.

3.2.2 Criteri di misurazione delle superfici delle colture in atto sui terreni.

La misurazione delle superfici delle diverse qualità dei terreni agricoli, per le quali l'effettiva estensione non sempre coincide con il perimetro delle particelle catastali, è stata effettuata per via grafica attraverso la sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine aerea della zona.

L'approssimazione conseguente, sia per l'imprecisione della cartografia di base, che per la georeferenziazione non rigorosa dell'immagine satellitare, può essere ritenuta compatibile sia con la scala dei fogli di mappa, di 1: 2.000, che con le finalità della misurazione, considerando che anche ad uno scarto complessivo, in più o in meno, di alcune centinaia di metri quadrati corrisponde una variazione della stima sostanzialmente trascurabile.

3.2.3 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto tre e dati catastali.

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, distinto in quattro corpi separati di differente estensione, posti in adiacenza od a breve distanza tra di loro, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 13.01.70 Ha, coltivati a seminativo di collina per 1.25.30 Ha circa, a seminativo extramarginale per 1.47.00 Ha circa, ad oliveto per 0.56.60 Ha circa, condotti a pascolo per 3.76.00 Ha circa, occupati dal bosco per 3.59.35 Ha circa, da incolto produttivo per 2.14.75 Ha, e da tare improduttive e strada per la restante superficie di circa 0.22.70 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale e strada vicinale del Fontalone per più lati, particelle 10, 89, 84, 83, 82, 107, 108, 80, 86, 97, 74, 140, 91, 105, 174, 100, 87, 87, 54, 102, 14, 128, 214, 78, 79, 166 e 167 del foglio 12 di Allerona, e con il fosso delle Ruscelle, salvo altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 1 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO 3

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
12	1		seminativo	3	0,1420	4,03	4,03
12	73		seminativo	3	0,1580	4,49	4,49
12	104		seminativo	3	0,2650	7,53	7,53
12	96		seminativo	3	0,0620	1,76	1,76
12	103		seminativo	3	2,3300	66,18	66,18
12	75		seminativo	3	0,0620	1,76	1,76
12	9		seminativo	3	1,1550	32,81	32,81
12	106		seminativo	3	0,0070	0,20	0,20
12	90		seminativo	3	1,1550	32,81	32,81
12	81		seminativo	3	0,2380	6,76	6,76
12	85		seminativo	3	0,2720	7,73	7,73
12	101		seminativo	3	1,0350	29,40	29,40
12	6		bosco misto	2	1,2050	12,45	1,87
12	7		seminativo	3	2,2220	63,12	63,12
12	8	AA	seminativo	3	0,0908	2,58	2,58
12	8	AB	bosco misto	2	0,7752	8,01	1,20
12	109		seminativo	3	1,7120	48,63	48,63
12	95		seminativo	3	0,0100	0,28	0,28
12	55		seminativo	3	0,1210	3,44	3,44
				Totale	**13,0170**	**333,97**	**316,58**

3.2.4 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto quattro e dati catastali.

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, suddiviso in due corpi distinti di diversa estensione, posti a breve distanza tra di loro, composto da terreni agricoli, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 9.44.20 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 8.78.70 Ha circa, condotti a pascolo, per 0.20.00 Ha circa, ed occupati da bosco, tare o assimilabili, per 0.45.50 Ha circa, oltre ad un'unità immobiliari inagibile, della superficie lorda totale, stimata graficamente dall'elaborato planimetrico acquisito dall'Agenzia del Territorio, di circa 538,00 metri quadrati, ed ai diritti proporzionali di comproprietà (non meglio quantificabili) sull'area di sedime e su quella di corte, quest'ultima non meglio individuata catastalmente, comune alla proprietà esecutata ed alle altre unità immobiliari adiacenti, estranee alla procedura.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 25, 58, 32, 63, 28, 51, 15, 4, 43, 44, 5, 6 e subalterni 3, 4 e 6 della particella 29 del foglio 5, mappali 29 e 5 del foglio 7, salvo altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 2 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO 4

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
5	52	AA	seminativo	3	0,2077	5,90	5,90
5	52	AB	pascolo		0,1663	1,46	0,69
5	27		seminativo	3	7,8880	224,06	224,06
5	59		seminativo	3	0,4740	13,46	13,46
5	65		seminativo	3	0,1780	5,06	5,06
5	68		area rurale		0,1000	0,00	0,00
5	69		area rurale		0,2090	0,00	0,00
5	70	1 - 2	porz. f.r.		0,0000	0,00	0,00
5	61		seminativo	3	0,0700	1,99	1,99
5	78	AA	bosco misto	2	0,1400	1,45	0,22
5	78	AB	bosco ceduo	3	0,0090	0,05	0,01
5	29	1	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
5	29	2	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
5	29	5	porz. rur. f.p.		0,0000	0,00	0,00
Totale					**9,4420**	**253,43**	**251,39**

3.2.5 Descrizione sintetica dei beni componenti il lotto cinque e dati catastali.

Compendio immobiliare in Allerona, vocabolo Bargiano, composto da terreni agricoli in un corpo unico, della superficie catastale, nominale, complessiva, di 7.05.60 Ha, coltivati a seminativo di collina, per 6.46.70 Ha circa, ed occupati da tare improduttive per la restante superficie di circa 0.58.90 Ha.

Confina nell'insieme con: strada vicinale del Rivarcale per più lati, particelle 26 e 31 del foglio 7, torrente Ritorto per più lati, salvo altri.

I beni che lo compongono sono censiti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona con i dati elencati nella tabella che segue.

TABELLA 3 - DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO 5

Foglio	P.lla	Porzione	Qualità	Classe	Superficie [Ha]	Redditi [€.]	
						Dominicale	Agrario
7	3		seminativo	3	3,4400	97,71	97,71
7	32		seminativo	3	3,6160	102,71	102,71
				Totale	**7,0560**	**200,42**	**200,42**

4. Descrizione sintetica delle caratteristiche della zona.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale, collinare, di Allerona, ubicato a nord – est del capoluogo, e prossimo al confine con il territorio del Comune di Fabro, approssimativamente compreso tra il torrente Ritorto, a nord, il vocabolo Belvedere ad est, il fosso Rivarcale a sud ed il fosso Ruscelle ad ovest.

È caratterizzato da insediamenti sparsi, isolati o riuniti in piccoli borghi, con una bassissima densità territoriale, sorti spontaneamente sulla sommità delle alture o dei crinali che caratterizzano il paesaggio, in epoca antecedente, o immediatamente successiva, alla seconda guerra mondiale, tanto a carattere residenziale quanto produttivo – agricolo, in parte interessati da interventi di recupero per essere destinati ad accogliere attività ricettive di tipo agrituristico, alcune delle quali in fase di cessazione dell'attività.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, nonché dei principali servizi pubblici o privati di pubblico interesse, come i negozi di prossimità, la farmacia, le scuole, l'ufficio postale e gli istituti di credito, per raggiungere i quali, nel capoluogo di Allerona, o nell'abitato di Allerona Scalo e di Pianlungo, distanti, rispettivamente circa 20 chilometri il primo (raggiungibile percorrendo la S.P. n°108 e la S.P. n°50), e circa 10 chilometri i secondi, possono essere impiegati esclusivamente i mezzi di trasporto privati, percorrendo una viabilità costituita, prevalentemente, da strade non asfaltate o con fondo mediamente dissestato.

Il borgo di Allerona può essere raggiunto anche per una via molto più breve, di circa 4,5 chilometri, ma attraverso una serie di strada sterrate che guadano il fosso Rivarcale.

La vocazione esclusiva è quella agricola, dedicata prevalentemente alla coltivazione di cereali, alle produzioni foraggere, alla silvicoltura, al pascolo ed all'allevamento di ovini ed alla produzione viticola, per quanto questa risulta molto più diffusa soprattutto nelle zone limitrofe, spostandosi verso sud lungo la Strada Provinciale Fabro – Allerona Scalo, n°108.

L'accessibilità dei fondi in esame, costituita in via principale dalla Strada Provinciale, n°108, nonché dalla rete delle strade vicinali ad uso pubblico che da essa si dipartono, può essere valutata come sufficiente, ovvero come mediamente ordinaria sotto il profilo prettamente estimativo, soprattutto se correlata con la corografia dei luoghi. Fa eccezione la strada vicinale del Fontalone, in parte apparentemente dismessa, che attraversa il lotto tre, le cui caratteristiche geometriche, quali la larghezza della sede, la pendenza longitudinale ed il dissesto del fondo, fanno sì che il transito sia di fatto limitato ai soli veicoli fuori strada, per il primo tratto, ed ai mezzi agricoli per il restante.

La particolare corografia e l'altitudine del territorio conferiscono alla zona una buona apertura panoramica in ogni direzione, spaziando dalle alture della bassa Toscana fino alla valle del Paglia in direzione di Orvieto, con un paesaggio caratterizzato dalla ondulazione dei colli della dorsale che giunge fino a Ficulle ed a Fabro, prevalentemente dominati dalle colorazioni grigio giallastre delle argille, sulle quali la vegetazione spontanea è pressoché assente.

Alcune porzioni della proprietà risultano essere tutelate ex lege dall'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, perché ricomprese tra le aree boscate, già protette dalla Legge 431/1985 (nota anche come Legge "Galasso").

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

5.1 Stato di possesso e entità del possibile canone di locazione dei beni.

Per quanto risultante dagli atti della procedura, non ultimo l'istanza del Custode del 16 maggio scorso, gli immobili sottoposti ad espropriazione forzata risultano liberi da contratti d'affitto opponibili alla procedura e, pertanto, devono ritenersi liberi ai fini della vendita.

Tenuto conto dell'entità media dei canoni di affitto dei terreni agricoli comunemente praticati nella zona, sulla scorta delle informazioni già assunte presso l'Ufficio Tecnico della Confagricoltura Ambria – Unione Regionale Agricoltori di Orvieto, ed esaminati i dati pubblicati dall'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), il canone annuo unitario per ettaro dei terreni componenti il lotto, per effetto della coltura in atto, costituita da seminativi di collina con pendenza superiore al 15%, può essere ritenuto congruo nella somma di €.220,00/Ha.

Il "giusto prezzo" del canone annuo, attuale, per l'affitto dei terreni pignorati può quindi essere ragionevolmente determinato in:

seminativo di collina, pendenza > 15%: Ha 6.46.70 x €.220,00/Ha ≅ .....€.1.420,00.

Ovvero, in c.t.: **€.1.400,00** (euromillequattrocentovirgolazerocentesimi)

5.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente il pignoramento.

Si riportano nella tabella che segue, nella quale con la lettera "C" si intende una compravendita, e con la lettera "P" una permuta, i proprietari, ed i relativi titoli di acquisto dei beni esecutati, per il periodo dal 10/12/1982 al 19/01/2017, sulla base degli atti di provenienza già acquisiti dall'Archivio Notarile, e delle relazioni notarili depositate.

TABELLA 4 - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente il pignoramento

Comune	Foglio	P.lla	Porzione Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Trascrizione
				Dal	Al			
Allerona	7	32		10/12/82	data odierna	debitore esecutato	P. 15652 del 10/12/1982	art. 6799 del 11/12/1981
Allerona	7	3		13/09/83	data odierna	debitore esecutato	C. 15875 del 13/09/1983	art. 5294 del 21/09/1984

6. Vincoli, oneri giuridici gravanti sui beni e domicilio dei creditori.

6.1 Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni, creditori intervenuti.

Dalle risultanze delle relazioni notarili in atti a firma del Notaio Gian Luca Pasqualini del 16/02/2015 e del 01/02/2017, e del Notaio Antonino Privitera del 14/07/2005, i beni oggetto della procedura in epigrafe sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, distinte tra quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelle che saranno invece cancellate al momento della vendita.

A) Ipoteche volontarie.

A1) ipoteca di rinnovazione: costituzione di ipoteca a garanzia di debito, iscritta a Terni alla formalità 909 del 07/08/2012, formalità di riferimento iscrizione n°830 del 08/08/1992, a favore di …omissis… e contro la società debitrice; presenti altri debitori non datori di ipoteca …omissis…; l'ipoteca grava sugli immobili distinti al N.C.T. di Allerona al foglio 5 con i mappali 27, 29, 29/1, 29/2, 29/5, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70, 70/1, 70/2, 78 porzioni AA e AB, al foglio 7 con i numeri 3 e 32, ed al foglio 12 con le particelle 1, 6, 7, 8, 9, 55, 73, 75, 81, 85, 90, 95, 96, 101, 103, 104, 106 e 109.

B) Ipoteche giudiziali.

B1) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 752 del 15/04/2002, per €.7.854,80, a fronte di un debito di €.3.157,61, a carico degli immobili distinti al N.C.T. di Allerona al foglio12 con i mappali 101, 6, 7, 8, 109, 55, 95, 1, 9, 73, 75, 81, 85, 90, 96, 103, 104 e 106, al foglio 5 di Allerona con le particelle 27, 29/1, 29/2, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70/1, 70/2, 78 e 69, ed al foglio 7 dello stesso Comune con i numeri 3 e 32,

B2) ipoteca legale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 1875 del 11/09/2002, per €.27.971,10, a fronte di un debito di €.9.776,92, a carico degli immobili distinti al N.C.T. di Allerona al foglio12 con i mappali 101, 6, 7, 8, 109, 55, 95, 1, 9, 73, 75, 81, 85, 90, 96, 103, 104 e 106, al foglio 5 di Allerona con le particelle 27, 29/1, 29/2, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70/1, 70/2, 78 e 69, ed al foglio 7 dello stesso Comune con i numeri 3 e 32,

B3) ipoteca legale esattoriale a favore di …omissis… iscritta alla formalità 737 del 16/03/2005, per €.23.202,74, a fronte di un debito di €.8.598,98, a carico degli immobili distinti al Nuovo Catasto Terreni di Allerona al foglio 5 con le particella 27, 29/1, 29/5, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70/1, 70/2, 78 (porzioni AA e AB), al foglio 7 con i numeri 3 e 32, ed al foglio 12 con i mappali 101, 6, 7, 8 (porzioni AA e AB), 55, 95, 109, 1, 9, 73, 75, 81, 85, 90, 96, 103, 104 e 106.

C) Pignoramenti:

C1) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 5136 del 11/08/1993, per atto del Tribunale di Terni, rep. 11401 del 10/08/1993, a favore di …omissis… a carico degli immobili censiti al N.C.T. di Allerona al foglio 5 con le particelle 29, 29/1, 29/2 68, 69, 61, 65, 70/1, 78, 27, 52, 59, 70/2, al foglio 7 con i mappali 3 e 32, ed al foglio 12 con i mappali 1, 6, 7, 8, 9, 55, 95, 73, 75, 81, 85, 90, 95, 96, 101, 103, 104, 106 e 109,

C3) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 3703 del 23/05/2005, per atto del Tribunale di Orvieto, rep. 45 del 21/02/2005, a favore di …omissis… a carico dei beni distinti al N.C.T. di Allerona al foglio 12 con i numeri 1, 6, 7, 8, 9, 73, 75, 81, 85, 90, 95, 96, 101, 103, 104, 106 e 109,

C4) verbale di pignoramento immobili trascritto a Terni all'articolo 393 del 19/01/2017, per atto del Tribunale di Terni, rep. 51 del 05/01/2017, a favore di …omissis… a carico degli immobili distinti al N.C.T. di Allerona al foglio 5 con i mappali 27, 29, 29/1, 29/2, 29/5, 52, 59, 61, 65, 68, 69, 70, 70/1, 70/2, 78 (porzioni AA e AB), al foglio 7 con le particelle 3 e 32, ed al foglio 12 con i numeri 6, 7, 55, 95 e 8.

Dagli atti del fascicolo della procedura n°11/2005 risultano intervenuti i seguenti creditori:
…omissis…

Annotazione.

A pagina 8 della relazione notarile a firma del Notaio Antonino Privitera del 14/07/2005 è elencato un pignoramento a favore …omissis… gravante su beni non completamente identificabili perché la copia della relazione non riproduce la parte della pagina sulla quale è indicato il foglio in cui ricadono le particelle interessate.

6.2 Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie del *22 maggio 2017* (cfr elenco delle formalità depositate separatamente), a carico della società debitrice, per il periodo dal 1 gennaio 2017 al 22 maggio 2017, non sono emerse formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle già elencate.

7. Destinazione urbanistica dei terreni.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 27 marzo 2015 già agli atti della procedura, il mappale 3 del foglio 7 di Allerona ricade in parte in zona agricola, e per la restante in zona boschiva, mentre la particella 32 dello stesso foglio di mappa è interamente ricompreso in zona boschiva e, per quanto appurato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, successivamente a tale data non sono intervenute varianti al Piano Regolatore Generale – parte Strutturale, che ne hanno modificato la destinazione urbanistica.

8. Descrizione analitica degli immobili.

I terreni si estendono lungo il versante nord che scende, verso il torrente Ritorto, dal crinale percorso dal tracciato della strada vicinale del Rivarcale, nel territorio del Comune di Allerona, ad una quota media di circa 340 metri s.l.m., con una quota massima di circa 360 metri s.l.m., ed una quota minima di circa 315 metri s.l.m.

Vi si accede dalla strada vicinale del Rivarcale, caratterizzata da una piattaforma di media larghezza, più che sufficiente al transito contemporaneo di due veicoli, pavimentata con graniglia sciolta ed in mediocre/sufficiente stato manutentivo a seconda dei tratti presi in considerazione, in alcuni dei quali affiorano in superficie i ciottoli della massicciata sottostante.

Il fondo ha pendenze piuttosto elevate, superiori al 15%, ma in ogni caso è lavorabile meccanicamente con macchine di medio – grandi dimensioni e potenza. I dati cliviometrici sono stati dedotti dalla cartografia a curve di livello pubblicate sul sito web ad essa dedicato dalla Regione dell'Umbria.

L'orientamento è a nord/nord – est, mentre l'esposizione è rivolta verso il territorio di Fabro ed il Monte Cetona.

La conformazione dell'appezzamento è pressoché regolare, ed il terreno non è delimitato da elementi naturali di confine, o di delimitazioni certe, delle quali, in ogni caso, se ne dovrebbe accertare la correttezza della posizione cartografica, per cui non è possibile individuare il limite catastale del compendio, stante anche la presenza di colture indistinte che si estendono senza soluzione di continuità, e che non è escluso che possano interessare proprietà diverse, tra loro limitrofe.

Al momento del sopralluogo, sui terreni erano in atto le colture già elencate nella descrizione del lotto, condizionate anche dalle caratteristiche pedologiche dei suoli, queste a loro volta notevolmente influenzate dalla natura prevalentemente argillosa del terreno.

Circa la natura geologica dei terreni può essere riferito unicamente ciò che, al riguardo, riporta la carta geologica dell'Umbria, pubblicata sul sito web dell'Ente, all'indirizzo: http://www.territorio.regione.umbria.it/ (elementi cartografici n°321160 e n°322130): "*Ghiaie etero metriche, generalmente poco cementate, con quantità variabile di matrice limoso-argillosa*".

9. Rilievi fotografici di aggiornamento dei beni pignorati.

Si riportano di seguito i rilievi fotografici di aggiornamento dei beni pignorati.

10. Regolarità catastale dei beni.

I terreni risultano essere censiti con qualità corrispondenti alle effettive colture praticate, fatta eccezione per le superfici occupate dalle tare, comunque non individuabili catastalmente con nessuna qualità specifica.

11. Valutazione dei beni pignorati.

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

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere compravenduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni oggetto d'esecuzione, realizzando il miglior risultato economico possibile sia per il creditore che per il debitore e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato*.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ritenute mediamente ordinarie per altri simili nel territorio rurale del Comune di Allerona. 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 quando possibile ad un arco temporale non superiore ai sei mesi antecedenti la stima, sono stati determinati attraverso la consultazione di Professionisti operanti nell'ambito delle associazioni di patrocinio del settore agricolo, supportata dalle pubblicazioni periodiche di organismi pubblici, quali l'I.N.E.A. (Istituto Nazionale di Economia Agraria), l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), e la Direzione Regionale Governo del Territorio e paesaggio della Regione dell'Umbria, per l'impossibilità di riscontrare trasferimenti utili alla stima con il ricorso all'incrocio delle informazioni accessibili del Nuovo Catasto Terreni e della Conservatoria.

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

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella misurata graficamente dalla sovrapposizione sommaria tra le mappe catastali e le foto aeree, dopo averne ricostruito graficamente il perimetro, o ottenuta per differenza tra la superficie catastale nominale complessiva e quella delle colture ottenute per altra via.

11.2 Stima del più probabile valore di mercato.

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

TABELLA 5 - elenco delle qualità colturali nelle quali sono suddivisi i terreni del lotto

seminativo di collina con pendenza > 15%	6,4670
tare	0,5890
Totale	**7,0560**

Per le diverse colture in atto sui terreni, attraverso le fonti citate al paragrafo 11.1 sono stati riscontrati i seguenti valori medi, ordinari, unitari, per ettaro:

seminativo di collina con pendenza > 15% .....€.9.000,00,

tare.....€.2.000,00.

Il più probabile valore reale, attuale di mercato delle colture sopra elencate è quindi dato da:
seminativo di collina: Ha 6.46.70 x €.9.000,00/Ha = ...€.58.203,00 +
tare: Ha 0.58.90 x €.2.000,00/Ha = ... €.1.178,00 ≅
Valore medio, ordinario, di mercato dei terreni..... €.59.381,00…

Annotazione.

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

11.3 Valore a base d'asta del lotto.

Il valore a base d'asta del lotto cinque è pari, in c.t., ad **€.59.000,00** (eurocinquantanovemilavirgolazerocentesimi).

11.4 Indicazione del più probabile prezzo di aggiudicazione del lotto.

Secondo alcune riviste di settore, quali, ad esempio ma non solo, "*Il Sole 24 Ore*", ed alcuni operatori nel campo delle vendite giudiziarie, il ribasso di aggiudicazione di un immobile all'asta varia, mediamente, dal 35% al 45%.

Nel caso di specie, quindi, è presumibile che il più probabile prezzo di aggiudicazione possa attestarsi in una somma non superiore a circa €.38.000,00.

12. Verifica di procedure pregiudizievoli a carico del debitore.

Dalla verifica eseguita attraverso *Cerved Business Information* (cfr ispezione del 22 maggio 2017 depositata separatamente), non sono emersi procedimenti pendenti a carico della debitrice, e dei beni in stima. Maggiori informazioni potranno essere assunte con l'ispezione degli Uffici Giudiziari, ai quali è precluso l'accesso dell'esperto, se non espressamente autorizzato.

13. Regime fiscale a cui è sottoposta la vendita dei beni.

In considerazione della natura agricola dei terreni, la loro cessione è fuori campo i.v.a., ricorrendo le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella rispettiva misura vigente al momento del trasferimento.

14. Elenco degli allegati alla perizia.

1) allegato 0, comune a tutti i lotti, individuazione su base catastale dei beni pignorati, dei lotti formati, e delle colture effettive in atto, scala 1: 8.000,
2) allegato 1, individuazione su base catastale dei beni componenti il lotto, e delle colture effettive in atto, scala 1: 3.000,
3) allegato 2, rilievi fotografici dei terreni del lotto,
4) allegato 3, visura catastale attuale dei beni.

Orvieto, 26 maggio 2017.

L'ESPERTO DEL G.E.
GEOM. MORENO POLLEGGIONI