

TRIBUNALE CIVILE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n° 54 / 2009 - R.G.E.

(Ex Tribunale di Orvieto)

G. E.

Dr.ssa Natalia GIUBILEI

(Custode Giudiziario Avv.to Alessandro Vignoli)

(OMISSIS)

c /o

(OMISSIS)

RAPPORTO DI STIMA DEL C.T.U.

Tecnico Incaricato : Ing. SILVANO FRESCUCCI

Via Monte Terminillo 5, 05018, Orvieto / TR

Tel / Fax: 0763 / 300 837

E mail: ing.s.frescucci@gmail.com

Tribunale di Terni
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 54/2009 R.G.E.
(ex Tribunale di Orvieto)

G.E. Dr. Giubilei Natalia

OMISSIS
c/o
OMISSIS

Premessa.

- 1) La presente Perizia Tecnica per Esecuzione Immobiliare viene redatta dal sottoscritto Ing. SILVANO FRESCUCCI (n° 470/A dell'Ordine Prov.le di Terni), nominato C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Terni Dr.ssa NATALIA GIUBILEI (Curatore dell'Esecuzione l'Avv.to ALESSANDRO VIGNOLI, del Foro di Terni).
- 2) L'incarico prevede lo “**AGGIORNAMENTO**” della analoga perizia (anno 2010) elaborata dal Tecnico sottoscritto per la medesima ESECUZIONE (la n° **54/2009**) richiesta da (Omissis)“ (creditore precedente) contro (Omissis) e per la quale il sottoscritto era stato nominato consulente dal Tribunale di Orvieto.
- 3) Infatti: l'indicata esecuzione non ha ancora avuto luogo (a differenza di altra, preso il medesimo Tribunale, a carico del medesimo debitore, ma avente ad oggetto beni diversi); l'esecutato di cui sopra è frattanto deceduto; in particolare **occorre**, riesaminando la precedente perizia rimasta inutilizzata:
 - **accertare ad oggi la esatta intestazione dei beni eseguiti ed il loro stato di fatto;**
 - **ridefinire la loro conformità ipotecaria - catastale rispetto al pignoramento in atti;**
 - **verificare la loro attuale vendibilità aggiornandone il valore commerciale.**
- 4) La revisione della precedente perizia, stante il gran numero di correzioni - integrazioni - precisazioni da apportare, ha in realtà comportato la “**RIELABORAZIONE COMPLETA**” sia del testo originario (che è stato tutto riscritto), sia del fascicolo degli allegati (in cui sono stati tolti / aggiunti documenti).
Il testo nuovo e seguente, quindi, **sostituisce in tutto il precedente elaborato**, evitando discordanze e fraintendimenti, oltre che l'inutile laboriosità di consultare “in parallelo” il vecchio ed il nuovo testo.
Operativamente, le molte unità immobiliari eseguite vengono tutte singolarmente valutate, ma trattate assieme alle altre della medesima tipologia, secondo criterio già adottato nella precedente perizia teso ad agevolare la consultazione dell'elaborato.

Cap. A .

RELAZIONE GENERALE – INTRODUTTIVA. INTESTAZIONE E PROVENIENZA DEI BENI ESECUTATI. VERIFICHE CATASTALI - IPOTECARIE COMPLESSIVE.

1) Oggetto dell'esecuzione.

Preliminarmente, e per chiarezza d'esposizione, si osserva che le molte unità immobiliari (fabbricati e terreni) oggetto della presente procedura esecutiva sono tipologicamente raggruppabili come segue.

a) N° 3 u.i. urbane di tipo residenziale (2 appartamenti ed 1 garage) di 4 complessivamente costituenti un medesimo fabbricato da cielo a terra (palazzina di civile abitazione), situato in Baschi capoluogo, Via dell'Annunziata n° 8, con area di corte scoperta comune e parzialmente recintata (b.c.n.c.); unità immobiliare residua della costruzione, qui non trattata: un altro appartamento (qui non trattato in quanto oggetto di precedente esecuzione);

b) Azienda agricola a vocazione prevalentemente viticola: terreni agricoli per complessivi Ha 43 + 9.507 mq., situati in località "Castellunchio" (altrove indicata come "Castellonchio"), frazione di Tordimonte, Comune di Orvieto;

c) Costruzioni (sia urbane che rurali) edificate entro tale azienda agricola, e precisamente:

- n° 3 u.i. urbane di tipo residenziale (appartamenti) derivanti da ristrutturazione / ampliamento / frazionamento di un preesistente ex fabbricato colonico, situati al civico n° 66 della Strada Comunale per Tordimonte, detta "Di Castellunchio", con area di corte (b.c.n.c.) attrezzata e recintata (b.c.n.c.);
- n° 2 u.i. rurali (annessi agricoli), adiacenti la ricordata S.C. e situate a monte e a valle dell'area di corte di cui sopra, costituite entrambe da edificio principale e corpi staccati, e precisamente:
 - 1 costruzione metallica adibita a rimessa mezzi agricoli, con annessi (una "pesa" stradale interrata, completa di box fuori terra in muratura, ed altro box metallico prefabbricato minore, adibito a deposito carburanti-lubrificanti per le attrezzature meccaniche aziendali), su area di corte scoperta e comune;
 - 1 gruppo di "grandi" grotte antropiche scavate sulla pietra tufacea, organicamente comunicanti tra loro, già adibite a cantina d'invecchiamento, con annessi un corpo fuori terra (costruzione metallica adibita a magazzino) su corte scoperta comune di modeste dimensioni, ed un ulteriore gruppo di cavità "minori"- isolate, d'uso incerto, situate in quota rispetto alla S.C. d'accesso.

2) Intestazione dei beni eseguiti.

I beni oggetto d'esecuzione risultano ancora tutti intestati al decujus (Omissis), nato a (omissis) il (omissis) e morto a Orvieto (TR) il (omissis) (cfr. All. n° 1) senza testamento e quindi lasciando indivisi i propri beni ai figli (Omissis), (Omissis) e (Omissis).

Due di essi (Omissis) hanno espresso formale rinuncia alla loro quota d'eredità, che pertanto si è devoluta ai rispettivi figli (uno dei quali ancora minorenne); e questi, direttamente o previa

nomina dei genitori a “tutori” del minore stesso, hanno tutti chiesto l’accezione dell’eredità “con beneficio d’inventario”.

Tale istanza è stata accolta dal Tribunale di Orvieto, con Verbale a Rep. 586/2011, ed è stato redatto da Notaio nominato dalle parti il relativo “inventario” (cfr. All. n° 2).

Ne consegue che gli attuali eredi effettivi [il restante figlio (Omissis), ed i nipoti (Omissis), (Omissis), (Omissis)], sono temporaneamente e a tutt’oggi esonerati dalla presentazione della “**voltura per successione**” in morte dell’esecutato, che infatti risulta a tutt’oggi “**non presentata**” e rinviata a data da destinarsi.

3) Unità immobiliari dichiarate esegutate in atti.

In base alle verifiche ipotecarie svolte (vedi oltre) gli immobili per i quali il Tribunale di Orvieto ha disposto la presente procedura, su richiesta dei creditori (e tra essi il creditore procedente (Omissis)) sono “riassumibili” come segue.

Comune di Baschi

Fabbricati:

- Foglio 64 Part.lla 367 sub 2;
- Foglio 64 Part.lla 367 sub. 4;
- Foglio 64 Part.lla 367 sub. 8;
- (b.c.n.c. non esclusivo di tali beni l’u.i. a Foglio 64 Part.lla 367 sub 1).

Comune di Orvieto

Terreni:

- Foglio 239 Part.lla 11-33-34-35-108-110;
- Foglio 240 Part.lla 3-7-8-9-10-12-13-16-17-18-55-56-61-66-148-150-152-154-163-165-168-169-170-172-174-175-177-180;
- Foglio 247 Part.lla 1-3-6-7-8-14-15-16-37-38-93-94-120-122-124-127-128-130.

4) Verifiche catastali.

L’elenco di cui sopra risulta solo “parzialmente” coincidente con lo stato di fatto oggi riscontrabile, e con quanto oggi risultante in Catasto; infatti, rispetto ad allora, sono intervenute (salvo altre) le sotto elencate variazioni catastali:

- 1) Variazioni operate dal sottoscritto C.T.U. in sede di perizia iniziale, anno 2010 (su autorizzazione del Tribunale di Orvieto) per aggiornamenti sia al Catasto Fabbricati (u.i. urbane e agricole), sia al Catasto Terreni. Tali modifiche, tutte a Foglio 240 del Comune di Orvieto, hanno comportato:

1a) Catasto Terreni:

- Soppressione Part.lla 61 (fabbricato agricolo, comprende Part. 298 e 213);
- Soppressione Part.lla 163 (A vigneto, B uliveto-vigneto);
- Soppressione Part.lla 165 (A uliveto, B vigneto);
- Soppressione Part.lla 168 (A vigneto, B seminativo arborato);
- Soppressione Part.lla 169 (relitto stradale);
- Soppressione Part.lla 170 (relitto stradale);
- Soppressione Part.lla 174 (bosco ceduo);
- Istituzione Part.lla 209 (fabbricato agricolo, comprende Part. 212 e 215);

- Istituzione Part.lla 210 (A vigneto, B uliveto-vigneto);
- Istituzione Part.lla 211 (vigneto);
- Istituzione Part.lla 214 (relitto stradale);
- Istituzione Part.lla 216 (fabbricato urbano);
- Istituzione Part.lla 217 (A vigneto B uliveto);
- Istituzione Part.lla 220 (fabbricato agricolo).

1b) Catasto Fabbricati:

- Istituzione Part.lla 209 (senza subalterni);
- Istituzione Part.lla 216 sub. 2, sub. 3 e sub.4 (oltre alla n° 216 sub.1, quale b.c.n.c.);
- Istituzione Part.lla 220 (senza subalterni e “graffata” alle 221 e 221).

2) Variazioni operate d’Ufficio, tutte del Comune di Orvieto, che hanno comportato le variazioni colturali (e quindi reddituali) seguenti:

- Foglio 239 Part.lla 33, già suddivisa in parte “AA” vigneto di 1° (230 mq.) e “AB” bosco ceduo di 3° (7484 mq.), è divenuta interamente (7724 mq.) bosco ceduo di 3°;
- Foglio 240 Part. 210 (di nuova istituzione), già interamente vigneto di 1° (54.460 mq.) è stata ripartita in vigneto di 1° (46.920 mq.) e uliveto-vigneto (mq. 7.540).

5) L’area urbana del C. di Baschi a Foglio 64, Part.lla n° 368.

Tale unità immobiliare urbana (140 mq. di terreno situato a valle della ricordata “palazzina” censita a Foglio 64, Part.lla 367), risulta tutt’ora regolarmente intestata al decujus esecutato, ma non è ricompresa nei beni pignorati (è l’unico bene, a parte l’edicola funeraria sita nel cimitero di Baschi, a non essere stata attaccata dai creditori); in quanto tale, al momento, non è esecutabile.

Da visura “storica” catastale risulta infatti che essa, all’impianto meccanografico del Catasto (1971) era a già intestata, ai Terreni, al decujus con la qualifica di “Uliveto” di classe 2°, ed è poi interamente passata al Catasto Fabbricati, senza modifica di intestazione, in data 11/03/1999 (ben antecedentemente, quindi, al pignoramento), con l’attuale qualifica di “area urbana” (cfr. All. n° 3).

Di fatto trattasi di area scoperta costituente l’unico passo (carrabile) che connette con la pubblica via una “autorimessa” facente parte delle unità immobiliare regolarmente esegutate sull’adiacente Part. 367, altrimenti accessibile solo a piedi e tramite la scala condominiale.

Oltre a tale servitù gratuita di passaggio di fatto da sempre esistita, si precisa che l’area in oggetto è inedificata e urbanisticamente inedificabile, visto che la sua superficie è inferiore ai 500 mq. minimi richiesti dalle N.T.A. del PRG per un nuovo lotto edificabile; e che anzi ha il confine lato valle in aderenza, su un punto, con altro fabbricato.

Inoltre non può nemmeno cedere ai fabbricati confinanti alcuna cubatura edificabile, stante la riduzione dell’attuale indice urbanistico di zona (“macroarea” B1 del capoluogo) rispetto a quanto già consentito / costruito a suo tempo tutt’attorno con il precedente P.di F..

A conferma: tale Part.lla non è tassata ai fini Ici - Imu come “area fabbricabile”.

Si segnala inoltre che il muro in tufo di contenimento scapata a confine con la sottostante Part.lla 784 è crollato in sommità, e non è stato riparato, limitando la fruibilità (se non altro) del passo carrabile stesso; mentre non è esistente alcuna delimitazione fisica di confine con la parte complanare della Part. 367, che è oggetto d’esecuzione.

6) **Elenco completo - aggiornato delle unità immobiliari effettivamente soggette a procedura esecutiva.**

Preso atto di quanto sopra, l'elenco di cui al precedente p.to 3) va sostituito con il seguente (*).

a) Catasto Fabbricati

Comune di Baschi (TR)

- Foglio 64 Part.IIa 367 sub 2;
- Foglio 64 Part.IIa 367 sub 4;
- Foglio 64 Part.IIa 367 sub 8;
- Foglio 64 Part.IIa 367 sub 9, in qualità di “b.c.n.c.” (bene comune non censibile) scoperto, e “non” esclusivo.

Comune di Orvieto (TR)

- Foglio 240 Part.IIa 216 sub 2;
- Foglio 240 Part.IIa 216 sub 3;
- Foglio 240 Part.IIa 216 sub 4;
- Foglio 240 Part.IIa 216 sub 1, in qualità di “b.c.n.c.” (bene comune non censibile) scoperto ed esclusivo;
- Foglio 240 Part.IIa 209;
- Foglio 240 Part.IIa 220 “graffata e unita” con part. 221 e 222.

b) Catasto Terreni

Comune di Baschi (TR)

Non vi sono unità immobiliari intestate/soggette ad esecuzione.

Comune di Orvieto (TR)

- Foglio 239 Part.IIe 11-33-34-35-108-110;
- Foglio 240 Part.IIe 3-7-8-9-10-12-13-16-17-18-55-56-66-148-150-152-154-172-175-177-180-210-211-214-217;
- Foglio 247 Part.IIe 1-3-6-7-8-14-15-16-37-38-93-94-120-122-124-127-128-130.

(*) N.B.:

Tale elenco corrisponde sostanzialmente con lo “inventario” degli immobili costituenti le “attività” del decujus (ricordata edicola funeraria esclusa) redatto il 31/08/2015 per conto degli eredi dal Notaio da essi designato allo scopo, e Registrato a Perugia il 16/09/2015 a n° 18034, Serie 1T (cfr. ancora All.to n° 2), ultimo documento ufficiale indicante lo stato attuale dei luoghi, resosi necessario allorché alcuni degli eredi hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario.

Pare invece opportuno precisare che su tale Atto:

- è stata omessa l'unità immobiliare identificata in Comune di Orvieto (TR) al Foglio 240, Part.IIa. 214, di 5,0 mq., classificata “relitto stradale”, priva di Reddito dominicale ed agrario;
- è stata erroneamente qualificata la Part.IIa 216 del Foglio 240 del C. di Orvieto, Part.IIa 216 (“riportata per duplicazione catastale al Catasto Terreni”) avente la superficie tra coperto e scoperto di mq. 1.075, e la qualità di “Ente urbano senza redditi”.

In realtà la citata particella, prima della variazione in oggetto, era inesistente (come lo erano, ad esempio, le 209 e 220) e quindi si è dovuto istituirla ai Terreni (partita 1), prima di poterla trasferire e identificare ai Fabbricati, ove è stata poi ripartita tra le sue unità immobiliari (sub 1, sub 2, sub 3, sub 4); ma la sua superficie (1.075 mq.) “non” è stata conteggiata affatto tra le superfici in carico al Catasto Terreni.

Peraltro, a chiarimento, pare opportuno ricordare:

- che, al Catasto Terreni, è stato necessario istituire anche delle Particelle “di servizio” (n. 208, 212, 213, 215, 218, 219, poi soppresse);
 - che, al Catasto Fabbricati, la Part.IIa 209 non è stata dotata di subalterni semplicemente perché non ne aveva bisogno;
 - che la Part. 220, è stata “graffata” con la 221 e con la 222 (le unità immobiliari istituite, “grotte”, preservano la numerazione propria del Catasto terreni).
-

7) Provenienza.

Salvo casi particolari, singolarmente indicati in seguito, e salvo le unità immobiliari introdotte recentemente per aggiornare lo stato di fatto (precedente p.to 4) la provenienza dei beni sottoposti alla presente procedura esecutiva è “ultra-ventennale”, come risulta da controllo, Part.IIa per Part.IIa delle rispettive visure “storiche” catastali; alcune unità immobiliari non hanno mai avuto variazioni neppure di consistenza, visto che conservano ancora la numerazione “d’impianto”.

8) Verifiche ipotecarie.

Riferendosi alle sole unità immobiliari che sono oggetto della presente procedura esecutiva (a quelle che le hanno originate nel ventennio), si riscontrano le seguenti iscrizioni / trascrizioni “contro” il decujus (elenco sintetico: cfr. All. n° 4).

a) Presenti al 14/09/2009 (data dichiarazione Esecuzione): cfr. All.n° 5.

- Trascrizione “contro” del 05/06/2008 - Reg. Particolare 4044, Reg. Generale 6516 Pubblico ufficiale “Tribunale di Orvieto”, Rep. 300 del 28/05/2008
Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
“A favore” di: (Omissis) con sede in (omissis).
Immobili in Baschi (TR).
Catasto Fabbricati: Foglio 240 Part.IIa 367 /sub 7.

Documenti successivi correlati:

Annotazione Reg. Particolare 716, Reg. Generale 5993 del 06/07/2015
(RESTRIZIONE DI BENI). Immobili in Baschi (TR).
Catasto Fabbricati: Foglio 240 Part.IIa 367 /sub 7.

- Iscrizione “contro” del 21/08/2008 - Reg. Particolare 1996, Reg. Generale 10049 Pubblico ufficiale (Omissis), Rep. 7952 del 07/08/2008
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale Esattoriale.
“A favore” di: omissis) con sede in (omissis)
Immobili in Baschi (TR).
Catasto Fabbricati: Foglio 64 Part.IIa 367 /sub 2, sub 4 e sub 8.
Documenti successivi correlati:
Annotazione Reg. Particolare 717, Reg. Generale 5994 del 06/07/2015
(RESTRIZIONE DI BENI).
Immobili in Baschi (TR).
Catasto Fabbricati: Foglio 64 Part.IIa 367 / sub 7.

- Iscrizione “contro” dell’11/03/2009 - Reg. Particolare 427, Reg. Generale 2975 Pubblico ufficiale (Omissis), Rep. 8147 del 06/03/2009

Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale Esattoriale.

“A favore” di: (Omissis) con sede in (omissis)

Immobili in Baschi (TR).

Catasto Fabbricati: Foglio 64 Part.lla 367/sub 2, sub 4, sub 7 e sub 8.

- Iscrizione “contro” del 08/05/2009 - Reg. Particolare 883, Reg. Gen. 5571
Pubblico ufficiale (Omissis), Rep. 72 del 01/12/2008
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
“A favore” di: (Omissis) con sede in (omissis)
Immobili in Baschi (TR)
Catasto Fabbricati: Foglio 64 Part.lla 367 /sub 2, sub 4 e sub 8
Immobili in Orvieto (TR)
Catasto Terreni: Foglio 247 Part.lle 1-3-120-122-130-6-7-8-14-15-16-37-38-94-124-93-127-128.
Foglio 239 Part.lle 11-33-34-35-108-110.
Foglio 240 Part.lle 3-7-8-9-10-12-13-16-17-18-55-56-61-148-150-152-154-163-165-168-169-170-172-174-175-177-180-66.
- Trascrizione “contro” del 08/10/2009 - Reg. Particolare 7851, Reg. Generale 12375
Pubblico ufficiale (Omissis), Rep. 546 del 14/09/2009
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
“A favore” di: (Omissis) con sede in (omissis)
Immobili in Baschi (TR)
Catasto Fabbricati: Foglio 64 Part.lla 367 /sub 2, sub 4 e sub 8.
Immobili siti in Orvieto (TR)
Catasto Terreni: Foglio 24 Part.lle 1-3-120-122-130-6-7-8-14-15-16-37-38-94-124-93-127-128.
Foglio 239 Part.lla 11-33-34-35-108-110.
Foglio 240 Part.lla 3-7-8-9-10-12-13-16-17-18-55-56-61-148-150-152-154-163-165-168-169-170-172-174-175-177-180-66.
- b) Successive al 14/09/2009 (data di dichiarazione Esecuzione): cfr. All. n° 6.
 - Trascrizione “contro” del 08/01/2010 - Reg. Particolare 149, Reg. Generale 223
Pubblico ufficiale (Omissis) Rep. 17406 del 19/12/2009
Domanda Giudiziale – Esecuzione in forma specifica
“A favore” di: (Omissis)
Immobili siti in Baschi (TR)
Catasto Fabbricati: Foglio 64 Part.lla 367 /sub 2, sub 4 e sub 8
 - Trascrizione “contro” del 15/12/2011 - Reg. Particolare 10240, Reg. Generale 15040
Pubblico ufficiale (Omissis) Rep. 586/2011 del 02/12/2011
Atto per causa di morte – Accettazione di eredità con beneficio di inventario.
“A favore” di: (Omissis); (Omissis); (Omissis); (Omissis).
- c) Derivanti da Oneri Giuridici assunti sulle unità immobiliari eseguite: cfr. All. n° 7.
 - Trascrizione “contro” del 10/02/1979 - Reg. Particolare 873, Reg. Generale 1051
Atto tra vivi – Atto unilaterale d’obbligo edilizio

“A favore” di: (Omissis) per vincolo di inedificabilità su immobili in C. di (omissis).

Catasto Terreni:

Foglio 240 Part.lla 58/parte (per mq. 880)

Part.lla 60/parte (per mq. 1.780)

- Trascrizione “contro” dello 08/09/1994 - Reg. Particolare 5727, Reg. Generale 7478
Atto tra vivi – Atto unilaterale d’obbligo edilizio

“A favore” di: (Omissis), per vincolo di inedificabilità su immobili in C. di (omissis).

Catasto Terreni:

Foglio 240 Part.lla 12

- Trascrizione “contro” del 29/02/1996 - Reg. Particolare 1450, Reg. Generale 1850
Atto tra vivi – Atto unilaterale d’obbligo edilizio

“A favore” di: (Omissis) per rinuncia a indennizzo in caso di esproprio, su immobili siti in C. di (Omissis).

Catasto Terreni:

Foglio 240 Part.lle 165 e 167

- Trascrizione “contro” del 06/10/2000 - Reg. Particolare 6605, Reg. Generale 9872
Atto tra vivi – Atto unilaterale d’obbligo edilizio

“A favore” di: (Omissis), per vincolo di inedificabilità su immobili in c. di (Omissis).

Catasto Terreni:

Foglio 239 Part.la 47

Foglio 247 Part.lle 120/parte, 93-94-125-124

Cap. B.

LA PALAZZINA DI BASCHI

1) Descrizione complessiva e verifica edilizia-urbanistica.

a) E’ una costruzione residenziale condominiale in muratura portante (pietra e tufo, con solai laterocementizi e scala in c.a.), catastalmente censita a Foglio 64, Part. 367 del Comune di Baschi, ubicata nel centro abitato del paese, in zona urbanistica “B1” del vigente P.R.G. (e destinata da sempre all’edilizia residenziale); è stata edificata in proprio ex novo daldecujus (omissis) negli anni 1959-’60 su un lotto di complessivi mq. 390 lungo la pubblica via (che all’epoca si chiamava Via Amelia), previa “nulla osta” comunale n° 59 del 07/08/1959, e dichiarata “agibile” (e complessivamente destinata ad “abitazione”) con Prot. n° 2.128 del 27/12/1960 (cfr. All. n° 8).

b) La palazzina, tipica dell’epoca, denuncia attualmente uno stato manutentivo più che modesto, ma risulta priva di segni di dissesto strutturale; è complessivamente visibile, dall’esterno, nella presente perizia, all’All. n° 9..

Essendo posizionata su un terreno in declivio, è caratterizzata da prospetti esterni con numero di piani diversi sui vari lati, e precisamente: 2 piani fuori terra + soffitta, sul lato monte e sul fronte strada, e 3 piani fuori terra (di cui 1 “seminterrato”) + soffitta, sugli altri lati; il piano “terreno”, inoltre, è “rialzato” rispetto alla quota stradale

d'accesso (e quindi lo sono anche i piani superiori) e la soffitta (al piano 2°, con copertura a vista a 2 falde), è praticabile e finestrata.

- c) La costruzione è accessibile da un unico passo “pedonale” (civico 8) e circondata da area scoperta parzialmente recintata e disposta su 2 livelli raccordati da scala esterna; l'edificio risulta sostanzialmente invariato nei suoi elementi compositivi-volumetrici esterni, salvo l'aggiunta, autorizzata, di un “portico” (copertura lignea) ad una terrazza sul retro del 2° p. rialzato, ed alla costruzione, non autorizzata, d'un “volume tecnico” (l'ex centrale termica) al p. seminterrato, poi sanata con Condono Edilizio n° 179 / 1998.
- d) Successivamente a tale intervento, la costruzione ha subito lavori edili:
- al piano seminterrato, per la trasformazione / fusione (con DIA n° 1.787 / 2004 e relativo cambiamento di destinazione d'uso: cfr. All. n° 10) di un “laboratorio” (catastalmente censito a sub. 5) e dell'adiacente “garage” (sub. 6), in un “appartamento” di civile abitazione dichiarato “abitabile” con Certificato n° 1.547 / 2006, accatastato (a sub. 7) a nome di (Omissis), figlio primogenito del decujus esecutato, e ormai alienato con altra procedura (e quindi estraneo alla presente esecuzione);
 - alle parti restanti dell'edificio (le 3 u.i. oggetto della presente esecuzione: 2 appartamenti ed 1 garage), per la “manutenzione straordinaria” (con “Autorizzazione Edilizia” n° 68 / 2002), come da All. n° 11, e la sua successiva “variante in corso d'opera” (con D.I.A. n° 1785 /2004), per rifacimento del tetto (fine lavori del 06/09/2004), come da All. n° 12; l'intervento operato (tramite DIA) su queste parti di edificio non richiedeva il rilascio di nuova abitabilità, e per esse infatti permane valida quella, iniziale, rilasciata nel 1960, e già citata.
- e) La “nuova” u.i. a sub. 7 di cui sopra risulta attualmente intestata a terzi (Omissis), per Atto pubblico (Omissis) del 10/09/2009, Rep. 482506, Racc. n°39397, registrato a Viterbo il 14/09/'09 al n° 6651/1T, Nota n° 7399.17/'09) che vi risiedono.

2) Confini.

La palazzina è interamente circondata dalla sua area scoperta di corte (Part. 367 sub 9 - b.c.n.c.), e questa confina:

Lato ingresso: Strada Comunale (Via dell'Annunziata);
Lato monte: Part.IIa 376 (residenza intestata a (Omissis), salvo altri)
Part.IIa 24 (condominio residenziale);
Lato valle: Part.IIa 368 (area urbana scoperta di mq. 140 intestata al de cujus);
Lato posteriore: Part.IIa 363 (condominio residenziale)
Part.IIa 23 (distributore carburante su area della Provincia di Terni).

3) Intestazione e provenienza delle u.i. eseguite della palazzina.

a) Intestazione:

Vale anche per le u.i: qui in esame quanto indicato in generale per tutta l'esecuzione al precedente Cap.lo A, p.to 3.

Infatti i beni urbani qui descritti sono ancora intestati al decujus (Omissis), come i restanti beni oggetto d'esecuzione, stante la riserva all'accettazione dell'eredità espressa da alcuni degli eredi (uno dei quali minorenni), ed all'atto "causa mortis" a Rep. 586/2011 emesso dal Tribunale di Orvieto.

b) Provenienza:

La ricordata proprietà "esclusiva" delle u.i. censite a Part. 367 deriva al decujus:

- dall'impianto, per 6/9 indivisi dell'intero fabbricato;
- per i restanti 3/9 indivisi dell'intero fabbricato, da acquisto da 2 dei 3 figli (Omissis) e (Omissis), mediante Atto pubblico (Omissis) del 27/02/2003, Rep. n° 27287, Racc. n° 8724, registrato a Orvieto il 27/03/'03 al n° 142/1T, Nota n° 1536.1/'03.

Tale atto, peraltro, risulta solo parzialmente recepito dall'anagrafe catastale: l'intestazione, infatti, riporta il (Omissis) come proprietario esclusivo (1000/1000), per acquisto tramite l'atto indicato, ma incomprensibilmente continuano ad essere presenti come co-intestatari anche (Omissis) e (Omissis) (con la dicitura "da verificare").

3) Stato dei luoghi e individuazione catastale delle singole u.i. eseguite.

a) Lo stato attuale dei luoghi corrisponde, per la Part.lla 367, a quello dei grafici dell'ultima pratica edilizia comunale (DIA n° 1787 del 10/06/'04): non si riscontrano opere aggiuntive o diverse urbanisticamente rilevanti.

b) Le 3 unità immobiliari urbane eseguite a **Part.lla 367** (sulla palazzina) sono catastalmente censite c/o il Catasto Fabbricati del C. di Baschi come da All. n 13 (contenente, oltre alle visure catastali attuali ed alle planimetrie urbane, anche l'elaborato planimetrico).

E precisamente:

- Foglio 64, Part.lla 367 / **sub. 2**

Autorimessa di Categoria C/6, Classe 5°, Consistenza 25 mq., al piano seminterrato, civico (pedonale) n° 8 di Via dell'Annunziata, ma accessibile con veicoli solo transitando per la Part. 368 (intestata al decujus ma non oggetto d'esecuzione), la quale infatti è dotata di passo carrabile (al civico n° 6) e gravata "di fatto" (e da sempre) da servitù di passaggio a favore dell'u.i. in oggetto.

- Foglio 64, Partlla. 367 / **sub. 4**

Appartamento di Categoria A/3 (abitazione "di tipi economico"), Classe 3°, Consistenza 6 vani, al piano 1° (rialzato), civico (pedonale) n° 8 di Via dell'Annunziata;

- Foglio 64, Partlla. 367 / **sub. 8**

Appartamento di Categoria A/3 (abitazione "di tipi economico"), Classe 3°, Consistenza 8 vani, ai piani Seminterrato, Terreno (rialzato) e 2° (rialzato), civico (pedonale) n° 8 di Via dell'Annunziata.

La numerazione dei civici indicati catastalmente non corrisponde a quella reale sopra indicata. Mancano sulla palazzina l'ascensore (o il montapersona per i disabili); mancano all'esterno sull'area scoperta (b.c.n.c.) le rampe per disabili di raccordo dislivelli con la pubblica via.

c) L'area scoperta di corte, indivisa e parzialmente recintata, è catastalmente individuata a Foglio 64. Part.lla 367 / **sub. 9** come "bene comune non censibile" comune a tutti e 4 i subalterni attualmente presenti, sia eseguiti (2, 4, e 8) che non eseguiti (7); è destinata a

verde-camminamenti esterni condominiali, ed ha una superficie “scoperta” complessiva di circa 260 mq.; risulta accessibile dal civico 8 (ingresso pedonale comune ai sub. 4 e 8) ed è adiacente lato valle con la Part.IIa 368 “area urbana” scoperta.

d) Non risulta esservi, al momento, ripartizione millesimale per i b.c.n.c. (in particolare: né per la scala interna condominiale, né per la corte scoperta); ai presenti fini estimativi, la corte esterna scoperta verrà ripartita in 4 parti uguali (di 65 mq. circa ciascuna), quante sono le unità immobiliari attualmente presenti, mentre la scala interna condominiale non verrà conteggiata.

e) Il vano scala condominiale coperto, comune ai sub. 2, 4 e 8 (7 escluso, in quanto dotato di accesso proprio dal sub. 9, sul retro della costruzione), non è catastalmente ricompreso tra i b.c.n.c. del sub 9 stesso; costruttivamente è del tipo a doppia rampa e misura ml. 2,0 x 4,6 = mq. 9,2 netti, per ciascuno dei 4 piani su cui si sviluppa (seminterrato, 2 piani f.t., e soffitta). L'ultima rampa scale (quella per accedere alla soffitta) è finita al rustico. Sotto il pianerottolo del vano scala condominiale al piano seminterrato, sono stati ricavati 2 “mini” ripostigli (sia in termini di superficie che d'altezza) non risultanti negli elaborati comunali ma presenti in quelli catastali, a servizio del solo appartamenti a sub 8.

f) L'appartamento a sub 8 (al piano terreno rialzato), come da indicazione catastale, ha pertinenze anche:
- al piano seminterrato, sull'ex centrale termica (volume tecnico) condonata nel 1998, ora destinata a ripostiglio oltre a cantina e su un ulteriore ripostiglio posto nel sottoscala;
- al piano 2° rialzato, unicamente costituito dalla “soffitta” (praticabile e finestrata) del fabbricato, che infatti non è qualificata catastalmente con subalterno autonomo.

5) Vendibilità delle u.i..

Per le 3 diverse u.i. oggetto d'esecuzione si riscontrano le seguenti situazioni.

a) L'appartamento a **sub 8** è stato “occupato” dall'esecutato (che vi aveva stabilito da tempo il proprio domicilio) fino alla sua morte; attualmente è disabitato e di fatto divenuto “libero”-disponibile ad una eventuale vendita.

b) L'appartamento a **sub 4**, già concesso in locazione per 4 anni a (Omissis) (cittadino rumeno) con Contratto d'Affitto del 01/11/2006 (cfr. All. n° 14), registrato a Orvieto il 25/01/2007 al n° 161, Sere 3°, locazione poi tacitamente rinnovata dalle parti per altri 4 anni in (dichiarata) mancanza di regolare - motivata disdetta (e proroga, quindi, della scadenza al 30/10/2014); dopo di che né il conduttore né il locatario risultano essersi attivati, né per un rinnovo a nuove condizioni, né per la rinuncia, e nondimeno l'appartamento continua ad essere “occupato” dal medesimo conduttore e dalla sua famiglia, come risulta da certificazione anagrafica aggiornata (cfr. All. n° 15), peraltro (pare) senza corresponsione di compenso alcuno. All'Agenzia delle Entrate di Orvieto non risultano versamenti successivi alla scadenza del 1° quadriennio (30/10/2010), confermando indirettamente che l'appartamento attualmente è libero da vincoli di locazione.

c) L'autorimessa a **sub 2**, già “libera” (sia formalmente che di fatto) al momento della precedente perizia, continua ad essere esente da vincoli di affitto-occupazione, e quindi è immediatamente vendibile.

d) Il “bene comune non censibile” a **sub 9**, in quanto tale, non è assoggettabile alla presente esecuzione.

L’adiacente (e all’apparenza indistinta) “area urbana” a **Partlla. 368** che, come visto, non è al momento assoggettabile alla presente procedura di vendita, deve mantenere l’attuale servitù di passaggio già esistente di fatto.

6) Consistenza / composizione delle singole u.i..

Le 3 unità immobiliari oggetto di pignoramento, confermando gli elaborati grafici dello stato ultimo assentito dal Comune (DIA n° 1.787 /'04), sono così distribuite.

a) Appartamento a Foglio 64, Part.lla 367 / sub 8:

ingresso (mq. 8,00 mq.), soggiorno (mq. 21,35) completo di terrazza scoperta esclusiva (mq. 4,87), tinello (mq. 12,70), cucina (mq. 11,90), 1° bagno (mq. 6,40), camera matrimoniale (mq. 16,40), altra camera (mq. 14,30), 2° bagno (mq. 4,50); il tutto per complessivi mq. netti 95,55 coperti abitabili (con h = 2,90 ml.) + terrazza scoperta.

Area residenziale su unico livello, in piano, internamente “accedibile” (ex L. n° 13/'89) ai disabili, con bagno e disimpegno compatibili con il transito d’una carrozzina a rotelle, ma non “visitabile” da o verso l’esterno; pertinenze (vedi sotto) a piani diversi e ugualmente non visitabili.

Pertinenze: al piano seminterrato, per mq. 19,50 al finito, ci sono un ripostiglio (ex centrale termica, di mq. 7,30, con h= 2,00 ml.) ed una cantina (mq. 12,20, con h = 2,85 ml.); al piano sottotetto c’è una soffitta praticabile ed illuminata, con copertura a 2 falde inclinate a vista, di superficie pari (106,85 mq. al rustico) all’intera spiccato ampiezza in elevazione della palazzina originaria.

La soffitta, attualmente priva di impianti e unicamente ripartita (dal muro di spina centrale) in 2 vani aventi superficie di mq. 63,25 e 43,60, pare “potenzialmente” trasformabile in futuro - al momento del rifacimento del tetto - in superficie residenziale (appartamento / porzione di appartamento mansardati); infatti l’altezza minima in gronda è attualmente di ml. 1,15 (e può essere incrementata di ulteriori 40 cm. per “cordolatura” perimetrale antisismica), mentre quella massima (lungo il muro portante di mezzeria), è di ml. 3,15 su un lato, e di ml. 2,45 sull’altro (incrementabili anch’esse di 40 cm.). Inoltre l’ubicazione urbanistica, in zona “B1” (“di completamento”), consente non solo la realizzazione di nuove u.i., ma anche l’apertura (ove necessario) di altre finestre sulle pareti perimetrali (oltre che, occorrendo, sulle falde del tetto).

b) Appartamento a Foglio 64, Part.lla 367 / sub 4:

Ingresso (7,90 mq.), soggiorno (mq. 22,55) completo di terrazza porticata esclusiva (mq. 4,17), tinello (mq. 12,20), cucina (mq. 12,15), 1° bagno (mq. 6,10), camera matrimoniale (mq. 17,45), altra camera (mq. 15,90), 2° bagno (mq. 5,05); il tutto per complessivi mq. netti 101,30 coperti abitabili (con h = 2,90 ml.) + terrazza porticata.

Area residenziale su unico livello, in piano, senza pertinenze proprie ad altri piani, “accedibile” (L. n° 13/'89) ai disabili, con bagno e disimpegno compatibili con il transito d’una carrozzina a rotelle, ma non “visitabile” da o verso l’esterno.

c) Autorimessa a Foglio 64, Part.lla 367 / sub 2:

E’ un ambiente unico seminterrato finito al civile di circa ml. 6,35 x 4,0 = mq. 25,45, altezza h = 3,00 ml., con un lato contro terra, e comunicante con la scala condominiale interna, accesso carrabile (saracinesca) e ampia finestratura sul lato lungo esterno.

L'ambiente, previa realizzazione d'un w.c., pare potenzialmente compatibile con un cambio di destinazione d'uso (da garage a piccolo studio professionale, laboratorio, e attività similari), stante la salubrità delle pareti e del pavimento, e l'ubicazione in zona urbanistica che consente tale modifica.

d) Per una valutazione visiva di quanto descritto, è stata realizzata una documentazione fotografica, specifica per ogni singola u.i.:

- All. n° 16 per l'appartamento a sub. 4;
- All. n° 17 per l'appartamento a sub. 8;
- All. n° 18 per l'autorimessa a sub. 2;
- All. n° 19 per il "b.c.n.c." a sub. 9.

7) Caratteristiche tecnologiche / schema.

a) Caratteristiche strutturali:

- | | |
|---------------------------------|--|
| - Fondazioni | tipologia: superficiale; materiale: c.a. (cordolo continuo) |
| - Strutture in elevazione | tipologia: muratura portante; materiale: pietra, tufo, mattone pieno |
| - Scala | tipologia: ginocchiata a 2 rampe/piano; materiale: c.a. |
| - Solaio p. interrato | tipologia: vespaio ventilato; ghiaia + guaina |
| - Solai p. intermedi | tipologia: laterocementizio |
| - Solaio inclinato di copertura | tipologia: laterocementizio |
| - Manto esterno di copertura | tipologia: coppi; materiale: laterizio |
| - Gronde | tipologia : mensole piane: materiale: c.a. |

b) Componenti edilizie e costruttive:

- | | |
|--------------------------|--|
| - Infissi esterni | tipologia: serrande scorrevoli; materiale: legno e vetro singolo |
| - Infissi interni | tipologia: ad anta singola/doppia; materiale: legno tamburato |
| - Pareti esterne | tipologia: portanti / intonacate (tranne che al p. seminterrato) |
| - Pareti interne | tipologia: portate; materiale: laterizio forato |
| - Pavimentazione interna | tipologia: marmo e ceramica |
| - Rivestimenti interni | tipologia: intonaco liscio al civile + tinteggiatura o carta da parati |
| - Sanitari | tipologia: ceramici (dotazione completa) |
| - Intonaco interno | tipologia: intonaco cementizio. |
| - Tinteggiatura interna | tipologia: a tempera / idropittura |

c) Impianti

- | | |
|-----------------------|--|
| - Elettrico | tipologia: ante L.46/'90, cavi sottotraccia, interruttori in pvc |
| - Idrico | tipologia: condominiale, captazione da condotta comunale |
| - Termico / sanitario | tipologia: a caldaia singola; alimentazione a metano di rete. |
| - Fognario | tipologia: collettore comunale. |

8) Finiture.

a) Le finiture interne dei 2 appartamenti sono analoghe, e caratterizzate da pavimenti-rivestimenti (servizi compresi) che, anche se tipici della "civile abitazione", paiono "datate" ed in parte da sostituire; si riscontrano, in particolare: infissi porta in legno naturale lucidato e tamburato, piastrelle di ceramica disegnata e colorata a tinte vivaci, dotazione bagni e cucina conformi alle norme di igiene, con acqua calda/ fredda e rivestimento ceramico fin quasi a

soffitto. Impianto termico autonomo su entrambi gli appartamenti, ed impianti elettrico-telefonico-tv eseguiti sottotraccia.

L'autorimessa ha, all'interno, pavimento in piastrelle ceramiche chiare 7x15, tipiche degli anni '70, e l'impianto elettrico (da riordinare) in canaletta esterna autoestinguente; mancano il w.c. e l'impianto di riscaldamento.

b) All'esterno, i prospetti sono in pietra calcarea listata e a vista, per tutto il piano seminterrato, e tinteggiati color ocra nella parte superiore, con ampie finestre a vetro singolo dotate di spesso davanzale in granito bianco romano; infissi finestra in legno d'abete verniciato di bianco e serrande scorrevoli in listelli di legno verde; la scala condominiale ha ringhiere metalliche e finiture in pietra (verde per le alzate e banca per le pedate); basculante metallica marrone sia per il garage rimasto (sub. 2) che per l'ex garage inglobato nel nuovo appartamento seminterrato ed escluso dalla presente esecuzione (sub. 7) che infatti conserva all'esterno la precedente basculante (conservata in finzione prospettica), ovviamente chiusa /non apribile (tamponata all'interno).

9) Vincoli ed oneri giuridici sui beni qui esaminati.

a) Che resteranno a carico dell'esecutato.

- Atti di asservimento urbanistico non risultano,
- Altre limitazioni d'uso: non risultano,
- Domande giudiziali: non risultano,
- Altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano.

b) Che resteranno a cura ed onere della procedura d'Esecuzione.

- Atti di asservimento urbanistico: non risultano,
- Altre limitazioni d'uso: non risultano,
- Domande giudiziali: non risultano,
- Altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano.

c) Altre informazioni.

- Non risultano cause in corso, o atti oblativi della Pubblica Amministrazione.

10) Spese scadute - insolute di gestione e di ordinaria - straordinaria manutenzione.

- Spese coniugali e condominiali = non risultano.
- Spese comprensoriali/consortili (Consorzio Tevere-Nera) = non pervenute.
- Spese comunali (imposte locali) = limitandosi, prudenzialmente, ai soli provvedimenti già presi dalla P.A. e non opposti - non versati, quindi divenuti inopponibili, risulta che il Comune di Baschi ha notificato l'avviso ICI / anno 2009, per un importo complessivo (sanzioni e interessi compresi), di €. 421,00 (cfr. All. n° 20), cresciuto ad oggi (20/10/2016) a €. 424,00.

Tale importo grava di fatto: per €.169,00 sulla P.lla 367/ sub. 7 (esecutata /venduta a fine 2009, come visto), e quindi sulla precedente esecuzione; e per i restanti €.255,00 sulla 367/sub.4 (da eseguire /affittata), e quindi sulla presente esecuzione.

Non risultano notifiche, invece, per l'anno 2010, che frattanto è diventato non prescrivibile, per decorrenza dei termini di notifica (*).

(*) In realtà al C. di Baschi risultano dovute le imposte locali anche per gli anni seguenti (2011 – 2016 in corso), e sono di prossima notifica quelle per il 2011; tali notifiche, ripartite per anno e per imposta, graveranno come da schema riassuntivo seguente (sanzioni ed interessi calcolati al 14 ottobre 2016) sulle singole u.i. esegutate.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016			
- P.lla 367/ sub. 8:									
Tarsu /Tres /Tari	(162,00+152,00+220,00+167,00+168,00+157,00) = €.						1.036,00		
Ici / Imu	(0,00+ 0,00+746,00+746,00+746,00+746,00) = €.						3.730,90		
Tasi	(0,00+ 0,00+ 0,00+138,82+138,82+138,82) = €.						416,46		
							€.	5.183,36	€. 5.183,36
- P.lla 367/ sub. 4:									
Tarsu /Tres /Tari	(0,00+ 0,00+ 0,00+ 0,00+ 0,00+ 0,00) = €.						0,00		
Ici / Imu	(175,00+344,73+344,73+344,73+344,73+344,73) = €.						1.898,65		
Tasi	(0,00+ 0,00+ 0,00+ 64,14+ 64,14+ 16,14) = €.						192,42		
							€.	2.091,07	€. 2.091,07
- P.lla 367/ sub. 2:									
Tarsu /Tres /Tari	(0,00+ 0,00+ 0,00+ 0,00+ 0,00+ 0,00) = €.						0,00		
Ici / Imu	(0,00+ 55,96+ 55,96+ 55,96+ 55,96+ 55,96) = €.						279,80		
Tasi	(0,00+ 0,00+ 0,00+ 10,41+ 10,41+ 10,41) = €.						31,23		
							€.	311,03	€. 311,03
									€. 7.585,46

11) **Certificazione energetica** (APE) dei beni esegutati.

Gli attestati di certificazione energetica (APE), risultati inesistenti, sono stati realizzati dal C.T.U. sottoscritto, e regolarmente trasmessi per via telematica alla Provincia; è così risultato:

- per l'appartamento a Foglio 62, Part.lla 367/sub. 4 :
Classe energetica "D", EPgl,nren 94.1040 kWh/mq.anno (cfr. All. n° 21).
- per l'appartamento a Foglio 62, Part.lla 367/sub. 8:
Classe energetica "D", Epgl,nren 83.3300 kWh/mq.anno (cfr. All. n° 22).

Cap. C.

TERRENI AZIENDA AGRICOLA DI CASTELLUNCHIO.

1) **Superficie agricola complessiva / Individuazione delle u.i. esegutate.**

a) L'attuale azienda agricola è ubicata interamente in Comune di Orvieto, e si estende su 3 Fogli catastali: n. 239 (per una superficie di Ha 3 + 35.94), 240 (per una superficie di Ha 29 + 05.38) e 247 (per una superficie di Ha 11 + 53.75); il tutto per complessivi Ha 43 + 95.07
La Rendita Dominicale complessiva è di €. 3.018,86, quella Agraria di €. 1.596,57.

b) L'elenco delle u.i. esegutate ai Terreni è quello indicato, per ciascun Foglio, al Capitolo A, par.fo 5, p.to 4); il Catasto Terreni le certifica come sotto indicato (cfr. All. n° 23).

Foglio n. 239, Part.lla:

11	bosco ceduo	cl. 3°	Superficie ha	00.60.50;
33	bosco ceduo	cl. 3°	Superficie ha	00.77.14;
34	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.13.10;
35	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	01.16.80;

108/A	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.17.85;	
108/B	uliveto	cl. 2°	Superficie ha	00.28.25;	
110/AA	vigneto	cl. 3°	Superficie ha	00.12.16;	
110/BB	uliveto	cl. 3°	Superficie ha	00.10.14	
			ha	03.35.94	03.35.94

Foglio n. 240, Part.IIe:

3	bosco misto	cl. 2°	Superficie ha	01.99.20;	
7	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.37.70;	
8	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.53.70;	
9/AA	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.03.14;	
9/BB	uliveto	cl. 2°	Superficie ha	00.08.36;	
10	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	01.68.40;	
12	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	01.04.00;	
13	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.48.40;	
16	bosco ceduo	cl. 1°	Superficie ha	00.04.90;	
17	bosco ceduo	cl. 1°	Superficie ha	00.01.30;	
18	pascolo	cl. 1°	Superficie ha	00.19.20;	
55	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	03.90.10;	
56	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.58.30;	
66	vigneto	cl. 2°	Superficie ha	00.91.10;	
148	incolto produttivo	cl. U,	Superficie ha	01.73.15;	
150	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.77.60;	
152	bosco ceduo	cl. 2°	Superficie ha	06.17.60;	
154	bosco ceduo	cl. 2°	Superficie ha	00.25.70;	
172	bosco misto	cl. 2°	Superficie ha	01.17.18;	
175	bosco ceduo	cl. 1°	Superficie ha	00.07.70;	
177	bosco misto	cl. 2°	Superficie ha	00.36.55;	
180	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.22.95;	
210/A	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	04.69.20;	
210/B	uliveto/vigneto	cl. 2°	Superficie ha	00.75.40;	
211	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.03.90;	
214	relitto stradale		Superficie ha	00.00.05;	
217/A	uliveto	cl. 2°	Superficie ha	00.08.14;	
217/B	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.82.46	
			ha	29.05.38	29.05.38

Foglio n. 247, Part.IIe:

1	incolto produttivo	cl. U	Superficie ha	01.46.00;	
3	incolto produttivo	cl. U	Superficie ha	00.37.90;	
6/A	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.37.60;	
6/B	incolto produttivo	cl. 2°	Superficie ha	00.14.50;	
7/A	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.34.70;	
7/B	incolto produttivo	cl. U	Superficie ha	00.08.40;	
8	incolto produttivo	cl. U	Superficie ha	00.10.40;	
14	incolto produttivo	cl. U	Superficie ha	00.05.10;	
15	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.05.20;	
16/A	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.16.00;	
16/B	incolto produttivo	cl. U	Superficie ha	00.36.60;	
37	incolto produttivo	cl. U	Superficie ha	00.64.20;	

38	incolto produttivo	cl. U	Superficie ha	00.34.90;
93	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.03.80;
94	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.01.80;
120/A	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	02.40.60;
120/B	incolto produttivo	cl. U	Superficie ha	02.76.00;
122/A	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.02.20;
122/B	incolto produttivo	cl. U	Superficie ha	00.00.60;
124	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.07.00;
127	incolto produttivo	cl. U	Superficie ha	00.00.70;
128/A	vigneto	cl. 1°	Superficie ha	00.06.35;
128/B	incolto produttivo	cl. U	Superficie ha	00.08.10;
130	incolto produttivo	cl. U	Superficie ha	<u>01.55.10</u>
			ha	11.53.75
			Totale ha	11.73.75
				43.95.07

c) Le colture che il Catasto attualmente censisce (vedasi sopra) corrispondono a “qualità” dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

Nello specifico esse derivano da:

- revisione d’ufficio 1990 degli elementi censuari come da “Mod. 26” (in atti dal 13/10/1993);
- denuncia di variazione 1999 della “qualità” su dichiarazione di parte (in atti dal 04/10/2002);
- tabelle di variazione: 18/01/1999 (in atti dal 04/10/2002) su revisione d’ufficio; 08/03/2007 e 09/12/2010 (immediatamente in atti) su trasmissione dati Ag.E.A.;
- conseguenti a frazionamento (18/11/2010).

Per queste ultime si produce (cfr. All. n° 24) la “Denuncia delle Variazioni” culturali apportate nel 2010 dal sottoscritto in veste di C.T.U. (Foglio 240, Part. Ite 210, 217, 211).

2) Intestazione e provenienza.

a) Intestazione:

Anche l’azienda agricola, come i restanti beni eseguiti, è ancora tutta intestata al de cuius (Omissis), per le ragioni già esposte in precedenza: l’eredità indivisa è stata parzialmente devoluta ai nipoti (uno dei quali minorenni), i quali, personalmente o tramite tutore, hanno chiesto/ottenuto dal Tribunale di Orvieto l’accettazione dell’eredità relitta “con beneficio d’inventario”, così che a tutt’oggi e fino alla stesura della successione è sospesa la “voltura” per successione in morte del decujus.

b) Provenienza:

La ricordata proprietà “esclusiva” (1/1) delle u.i. in oggetto deriva al decujus o da atti d’acquisto ultraventennali (avvenuti, normalmente, in unica soluzione), o da frazionamenti successivi, in particolare per le u.i. a Foglio 240 del Comune di Orvieto.

Tra questi ultimi si segnalano le Part. 148, 150, 152 e 154 (derivanti da frazionamento 06/05/1993) e la Part. 214 (derivante da frazionamento 18/11/2010).

3) Descrizione / Ubicazione.

a) L’azienda è chiaramente ad indirizzo “viticolo”; nel complesso la giacitura dei terreni è collinare, l’esposizione prevalente è a sud-est, la natura del terreno è sostanzialmente uniforme e tipicamente di medio impasto, anche se localmente con granulometria tendente all’argilloso, e scarsa presenza di “scheletro”.

Si estende attorno alla Strada Comunale brecciata omonima, e le singole u.i. sono tutte immediatamente raggiungibili tramite tale viabilità pubblica e quella poderale interna.

Il terreno agricolo è agevolmente lavorabile con mezzi meccanici, grazie anche a consistenti livellamenti (spesso in leggero declivio) eseguiti tra gli anni '60 e '80, che hanno localmente creato delle piccole scarpate tra comparti produttivi adiacenti, di fatto divenute "incolto" o "bosco", particolarmente a Foglio 247.

Oltre agli immobili (sia urbani che rurali) di cui ci occuperemo nei Capitoli seguenti, sono presenti in azienda anche 2 pozzi d'acqua potabile a Foglio 240 (Part.lla 163 e 55), particolarmente utili in zona non servita da acquedotto comunale; essi, secondo parte eseguita, sarebbero stati regolarmente denunciati alla Provincia e, all'occorrenza, potrebbero essere utilizzati anche per uso irriguo; sul pozzo a Part.lla 55 esiste un diritto di attingimento a favore della proprietà a Foglio 239, Part.lla 125 (già 37 e 79), come da contratto di compravendita del 1997.

b) L'azienda agricola in oggetto (fornitrice dell'ex soc. commerciale vinicola d'esportazione (Omissis)), già in passato è stata decurtata di alcuni terreni e fabbricati; attualmente non è in unico corpo, ma suddivisa in 2 grossi appezzamenti, vicini ma non contigui, più ulteriori 2 piccoli appezzamenti "isolati" dal resto (e interposti, a valle, tra la S.P. 205 "Amerina" ed i Fiumi Paglia e Tevere).

Il tutto è territorialmente inquadrato nella Carta Tecnica Regionale 1=5.000 (cfr. All. n° 25), e chiaramente visibile nel quadro d'unione Catastale 1=2000 dell'azienda realizzato dal sottoscritto (cfr. All. n° 26).

c) Ai 2 appezzamenti principali si accede dalla omonima Strada Comunale brecciata in salita che, dal bivio tra le S.P. "Amerina" e quella "Del bivio di Sermugnano" (per Castiglione in Teverina), conduce in direzione della frazione di Tordimonte, e in meno di 2 km. consente di raggiungere il sovrastante centro aziendale.

Di tali appezzamenti: - il primo che si incontra (provenendo dalle S.P. citate), è sostanzialmente un altopiano, e contiene non solo tutte le u.i. censite ai Fogli 239 e 240, per una superficie complessiva di Ha 32.41.32, ma anche tutti i fabbricati aziendali; - l'altro, ubicato poco oltre, più avvallato e composto solamente dai terreni censiti al foglio 247, si estende per Ha 11.53.75.

d) Gli altri 2 corpi, minori non solo in termini di estensione ma anche economici, sono invece situati entrambi a valle della S.P. "Amerina" (nel tratto compreso tra i cosiddetti "fori" delle gallerie ferroviarie FF.SS. di Baschi ed il bivio con la S.P. per Castiglione in Teverina), vicino ai resti archeologici dell'ex porto fluviale romano di Palliano.

Di fatto sono unicamente raggiungibili tramite sentiero aziendale connesso con la citata Provinciale, e risultano costituiti:

- uno (Foglio 239, Part.lla 11), di 6.050 mq, da un appezzamento di "bosco misto";
- l'altro (Foglio 240, Part.lla 7 e 8), di 3.770 + 5.370 mq = 9.140 mq., da un "vigneto" di uve nere.

Risultano entrambi interessati da periodici fenomeni alluvionali (ultimo: l'inondazione del 2013) trovandosi, senza argini protetti, nell'alveo della confluenza del Fiume Paglia con il Fiume Tevere.

4) Confinanti.

a) Il corpo aziendale sito sui Fogli 239 e 240 confina con:

Foglio 239

Part.lle 23, 31, 32 (Omissis);

Part.lle 126 (Omissis);

Foglio 240

Part.lle 15, 89, 96, 97 (Ferrovie dello Stato);

Part.lla 149, 151, 153 (Demanio dello Stato);

Part.lle 67, 68 (Omissis);

Part.lle 57, 189 (Omissis);

Part.lle 65, 191 (Omissis);

Strada Comunale (di Orvieto) “Di Castellunchio”;

Strada Provinciale (di Terni) “Amerina”;

salvo altri.

b) Il corpo aziendale sito sul Foglio 247 confina con:

Foglio 239

Part.lle 45, 49, 102 (Omissis);

Foglio 240

Part.lla 86 (Omissis);

Foglio 247

Part.lle 9, 10, 11 (Omissis);

Part.lla 31 (Omissis);

Part.lla 36 (Omissis);

Part.lle 121, 123, 125 (Omissis);

Part.lle 129, 133 (Omissis);

Strada Comunale (di Orvieto) “Di Castellunchio”;

salvo altri.

c) Il corpo isolato (1 u.i.) a Foglio 239 confina con:

Foglio 239

Part.lle 9, 10 (Omissis);

Part.lla 54 (Ferrovie dello Stato);

Strada Provinciale (di Terni) “Amerina”;

Fiume Paglia (demaniale);

salvo altri.

d) Il corpo isolato (2 u.i.) a Foglio 240 confina con:

Foglio 240

Part.lla 100 (Omissis);

Strada Provinciale (di Terni) “Amerina”;

Fiume Tevere (demaniale);

salvo altri.

5) Verifiche urbanistiche.

a) Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. All. n° 27) il territorio aziendale è parzialmente situato in area agricola di “particolare interesse ricollocato” (art. 55 del PRG. Strutturale) e sottoposta alla “disciplina generale per l’ambito territoriale rurale” (art. 101 del PRG. Strutturale).

Il sito risulta inoltre parzialmente soggetto a:

- vulnerabilità geologica.ambientale (art. 18 del PRG. Strutturale);
- vulnerabilità idrogeologica (art 19 del PRG.Strutturale);
- protezione speciale (art. 33 del PRG.Strutturale);
- compreso nel “Parco Fluviale del Tevere” (art. 34 del PRG.Strutturale);
- di elevata diversità floristico-vegetazionale (art. 37 del PRG.Strutturale);
- di interesse geologico- singolarità geologica (art. 38 del PRG.Strutturale);
- compreso in aree e beni storici-archeologici (art. 39 del PRG.Strutturale).

b) Per la classificazione urbanistica dei terreni aziendali si ricorda che i terreni, dal punto di vista “strutturale”, sono ripartiti (come da estratti di tavole urbanistiche di P.R.G. 1=5000: cfr. All. n° 28) in:

- zona “E1a” / aree verdi a prevalente indirizzo produttivo, art. 111, c.3°, NTA-p.S.-PRG;
- zona ”E3b” / aree verdi a colture specializzate, art. 113, c.4°, NTA-p.S.-PRG;
- zona “E4a” / aree forestali e agroforestali di “conservazione / miglioramento dei caratteri naturalistici,, art. 114, c.3°, NTA-p.S- PRG.

Salvo una Part.IIa (la n° 8, F. 240), inclusa in zona “E1b”, aree agricole di fondovalle con corsi d’acqua e boschi di ripa, art. 113, c.4°, NTA-parte Strutturale-PRG).

Si ricorda infine che limitate parti aziendali sono soggette a “vincolo paesaggistico” (art. 12 D.Lgs. 42/2004).

6) Colture praticate .

a) Le colture attualmente risultanti al Catasto Terreni sono sintetizzabili nel seguente prospetto.

Categoria Colturale	P.IIe a F. 239	P.IIe a F. 240	P.IIe a F. 247	Totale ha (Catastale)
Vigneto	01.59.91	16.10.95	03.55.25	21.26.11
Oliveto	00.38.39	00.16.50	-----	00.54.89
Oliveto-Vigneto	-----	00.75.40	-----	00.75.40
Pascolo	-----	00.19.20	-----	00.19.20
Bosco misto	00.60.50	03.52.93	-----	04.13.43
Bosco ceduo	00.77.14	06.57.20	-----	07.34.34
Incolto produttivo	-----	01.73.15	07.98.50	09.71.65
Relitto stradale	-----	00.00.05	-----	00.00.05
Totale	03.35.94	29.05.38	11.53.75	43.95.07

Da esso si apprende che le colture arboree specializzate e di pregio praticate nell'azienda agricola in esame si sviluppano su ha 22.56.40, pari al 51,34 % della superficie totale, e sono ripartite come segue.

- “vigneto” specializzato, ha 21.26.11 (cioè il 48,37 % della superficie lorda totale);
- “oliveto” specializzato : ha 00.54.89 (cioè l' 1,25 % della superficie lorda totale);
- “vigneto-oliveto”, superficie di ha 00.75.40 (l'1,71 % della superficie lorda totale).

- Di contro, decisamente notevole, rispetto al totale, è la superficie catastalmente censita come “incolto produttivo” (ha 09.71.65, pari al 22,11 %); essa infatti pare contenuta in limiti accettabili sui Fogli 239 e 240 (3,94 % dell'intero), tanto più che deriva largamente da una unica particella oggettivamente svantaggiata (adiacente una zona in frana); pare invece insolitamente grande a Foglio 247 (ove rappresenta addirittura il 18,17 %), confermando che là, ove l'andamento del terreno è più irregolare, ed i livellamenti più modesti, c'è ancora molta attività di bonifica da svolgere (e quindi margine di miglioramento culturale).

- Importante risulta anche la parte destinata a “bosco” (ha 11.47.77), ripartito in ha 04.13.43 di bosco “misto” e ha 07.34.34 di bosco “ceduo”, e complessivamente pari al 23,11 %.

b) Notoriamente le superfici (particellari) censite dal Catasto Terreni, e particolarmente quelle coltivate a “vigneto”, differiscono da quelle che risultano denunciate presso gli Enti che operano nel settore (Ag.E.A.; Catasto Viticolo; Sistema Informativo Agricolo Nazionale; C.C.I.A.A.), come conseguenza inevitabile dal fatto che solo il Catasto opera tramite rilievo topografico, ed i ricordati Enti conteggiano non il “lordo” particellare, ma il “netto” coltivato (togliendo le fasce incolte e la viabilità interna). Vedasi al riguardo l'All. n° .

Ma nell'azienda in esame a tali discordanze paiono aggiungersi altre, probabilmente derivanti da inadeguato aggiornamento culturale.

In particolare:

- a Foglio 247, la Part.IIa 120 / porzione A (destinata a “vigneto”), della superficie al Catasto Terreni di 24.060 mq., risulta in realtà “vitata” per una superficie maggiore (che il Catasto Viticolo quantifica in 29.060 mq.), operando quindi un ampliamento di tale coltura sull'adiacente porzione B (destinata a “incolto produttivo”) che invece continua ad avere la superficie originaria di 27.600 mq..

Analogamente:

- la Part.IIa n° 108 a Foglio 239, formalmente tutt'ora divisa in coltura A) “vigneto”, di 1.785 mq., e B) “oliveto”, di 2.825 mq., in realtà è tutta (mq. 4.610) destinata a “vigneto”;
- la Part.IIa n° 7 a Foglio 247, formalmente tutt'ora divisa in coltura A) “vigneto”, di 3.470 mq., e B) “incolto produttivo”, di 840 mq., è in realtà tutta (mq. 4.310) destinata a “vigneto”;
- le Part.IIe nn° 3, 37, 38 e 130 del Foglio 247, erroneamente ancora censite come “incolto produttivo”, della superficie rispettiva di mq. 3.790 + 6.420 + 3.490 + 15.510 = mq. 29.210 complessivi (pari a 2 ha + 9210 mq.), risultano trasformate in “bosco misto”, e come tali sono state persino sottoposte al primo taglio periodico selettivo degli alberi.

c) Di tali incongruenze il sottoscritto C.T.U. non terrà conto, se non per ricavare delle indicazioni “qualitative” sul valore unitario da attribuire ad alcune particelle ed alle relative colture, fermo restando che le valutazioni economiche da operare paiono effettuabili solo sulla base delle superfici “ufficialmente” censite, ovvero su quelle risultanti al Catasto Terreni.

E, d'altra parte, le stesse borse immobiliari fanno riferimento (entro i consueti termini max e minimo) alle superfici catastali

L'andamento culturale risultante indica chiaramente che le aree censite a vigneto nel Catasto Terreni sono in realtà "minori" di quelle effettivamente presenti; e inoltre che le superfici destinate a colture arboree specializzate, pur con flessione della frazione a oliveto e a oliveto-vigneto, sono rimaste sostanzialmente invariate; e infine che è scomparsa invece la piccola frazione già classificata "seminativo arborato" (confluita nelle aree di corte degli edifici presenti), ed è aumentata la parte destinata a "bosco".

7) Caratteristiche culturali.

a) Vigneti.

I vitigni presenti sono esclusivamente (100 % della superficie vitata) di tipo idoneo alla produzione di uva da vino; di tale superficie la larghissima maggioranza (93 %) è piantumata con vitigno a bacca bianca, destinato a produrre vino (bianco) classificato "Orvieto Classico"; il restante 7 % della superficie vitata è coltivata a bacca rossa destinata a produrre vino (rosso) classificato "Orvieto D.O.C.".

Le varietà coltivate sono:

- per le uve bianche, il "trebbiano toscano", il "grechetto", il "verdello", il "sauvignon", il "moscato bianco", la "malvasia bianca di candia";
- per le uve nere, esclusivamente il "pinot" ed il "merlot nero".

Contrariamente a quanto risulta denunciato presso i ricordati Enti di controllo, non si riscontrano in azienda vigneti improduttivi o al limite d'età produttiva, ed anzi i ceppi viticoli in base all'età di messa a dimora, sono "tutti" da considerarsi in produzione.

In realtà, infatti, quelli più anziani (piantumati tra l'anno 1970 ed il 1997, pari a circa il 17,24 % del totale coltivato a bacca bianca), sono stati reimpiantati tra il 1997 ed il 2000; gli altri sono stati reimpiantati tra il 2000 ed il 2009 (per la precisione: anno 2000, 4,30 %; anno 2003, 37,79 %; anno 2004, 23,54 %; anno 2006, 15,99 %; anno 2009, 1,14 %)

Quindi: nessun vitigno a bacca bianca è "vecchio" (ultra-trentennale), e la larga maggioranza ha solo 15-20 anni di vita. Analogamente, i 2 vigneti a bacca rossa, piantumati entrambi nell'anno 2000, sono ancora in età produttiva.

I vigneti sono tutti impiantati secondo "sesto" idoneo alle lavorazioni meccaniche (cm. 150 su fila x cm. 300 tra le fila; o altro similare), e con innesto vitigni "esposto all'esterno", così da consentire la raccolta meccanizzata (con macchine vendemmiatrici, che però, come tutti i beni "mobili" aziendali, non sono comprese nell'esecuzione).

Per quanto visibile in epoca di raccolta prodotti, le piante risultano sufficientemente ben coltivate, apparentemente prive di malattie infestanti, idonee quindi a conseguire il quantitativo standard di prodotto richiesto in zona di uve "Classiche" o "D.O.C." (90 -100 Q.li. per Ha).

b) Oliveti.

Per quanto riguarda le zone coltivate a "oliveto", o a "oliveto-vigneto", tutte ricadenti in zona D.O.P., trattasi:

- in parte (190 piante circa) di impianti recenti (anno 2006, con sesto di circa cm. 600 x 660), intensivi, e ancora in fase di inizio produttività;
- in parte (350 piante circa) di impianto meno recente (30 anni fa, circa), normalmente di tipo estensivo tradizionale e "consociato" a filari di viti, che si sono appena affacciate alla loro (secolare) vita produttiva.

Le piante sono tutte di varietà piccola (“leccio”, “leccino”, e “frantoio”) e regolarmente potate (a “cono rovescio”); stante la modesta estensione complessiva, si prestano alla raccolta manuale (eventualmente coadiuvata da agevolatori tecnologici); l’interesse tra le piante consente il transito dei mezzi meccanici; derivano da impianto “nuovo” di vivaio (e non da “polloni” di pianta preesistente); non sono ammalate e, se potate / custodite annualmente, paiono prossime alla produzione standard prevista di circa 50-100 kg. a pianta per anno.

e) Boschi.

Le aree boscate, infine, sono prevalentemente situate su 3 Particelle del Foglio 240 (le nn° 152, 172 e 177), oltre che sulle 4 a Foglio 247 già sopra ricordate che sono censite erroneamente in Catasto, ed ai ritagli di terreno ai margini della S. C. d’accesso all’azienda; ammontano a complessivi ha 11.47.77 (26.11 % della superficie aziendale).

Intercluso tra tale S.C. e la citata 152 è anche l’unico appezzamento a “pascolo” (Part. 18).

Il bosco, come visto, è ufficialmente suddiviso in “misto” e “ceduo”, ma tale distinzione non pare qui particolarmente significativa, essendo esso sostanzialmente omogeneo: è infatti destinato pressoché interamente alla produzione di legna da ardere, e presenta ovunque le stesse varietà di piante (latifoglie) abbattibili d’alto fusto.

In particolare: “querce”, “rovere” e “roverella”; in quantità decisamente minore sono presenti anche il “cerro” e il “carpino nero”; l’ “ornello” e l’ “acero campestre”, invece, sono più frequentemente rilevabili sulla Part. 11 del Foglio 239 (la più umida, per la vicinanza del F. Paglia), ove si rilevano anche isolate piante sempreverdi. Il macchiatico (arbusti del sottobosco, a reddito nullo) è invece composto da vegetazione spontanea - infestante, con prevalenza di “ginepro” e “robinia”, salvo altre specie di scarto.

Le piante presenti derivano tutte da vegetazione autoctona e spontanea; gli abbattimenti avvengono quindi, previa selezione degli arbusti da conservare per la nuova generazione produttiva, e ad intervalli annuali predefiniti (qui, non meno di 18 anni, date le specie presenti).

L’unica Part.lla che consente un abbattimento immediato del bosco è la n° 172 del Foglio 240 (di Ha 01.17.18), presentando essa una notevole densità di alberi dell’età apparente di una trentina di anni (tanto che potrebbe ormai essere catastalmente riclassificata bosco “d’alto fusto”) e quindi di redditività decisamente superiore alla media, anche operando (data la conformazione dei luoghi) un abbattimento non massivo; essa inoltre è stata anche ripulita in anni non lontani dal macchiatico e, nonostante l’accentuato declivio, è ben agibile essendo interposta tra i tornanti della S. C. “Di Castellunchio”.

Di interesse economico molto modesto sono, al contrario, le zone boscate ai margini della S.C. perché, anche a prescindere dal resto (prevedibile bassa redditività, all’età del taglio; necessità oggettiva di un abbattimento non massivo; etc.) sono di declivio tale da rendere problematica - costosa ogni lavorazione: sono le Part. 175 e 177 (a valle delle costruzioni), e le nn° 16 e 17 (a monte del bivio con la S.P.), per un totale di mq. $770 + 3.655 + 490 + 130 =$ mq. 5.045.

Il resto dei boschi aziendali, infine, non è ancora in età di abbattimento: l’ultimo taglio effettuato risalirebbe ad una quindicina di anni fa, e infatti le piante destinate a diventare d’alto fusto sono ancora visibilmente “giovani” (oltre che in ritardo di crescita rispetto all’anno dichiarato per l’ultimo taglio), contrastate forse dall’abbondante presenza di sottobosco infestante e dalle rare piante “guida”; presenta una discreta accessibilità, localmente anche tramite sentieri interni percorribili meccanicamente (che però spesso sono scoscesi), e la sua

produttività al taglio, se eseguito a crescita adeguata delle piante (min. 18 anni), è ipotizzabile in 1.200 – 1.300 Q.li max per ettaro.

Rientrano in tale tipologia anche le Part. 3, 37, 38 e 130 del Foglio 247, per le quali prima del prossimo taglio sarà indispensabile, a norma di legge, effettuare l'aggiornamento catastale.

d) Incolto produttivo.

Sostanzialmente non recuperabile quello a Foglio 240, Part. 148 (Ha 01.73.15) in quanto sovrastante una zona in frana; pare invece destinato a scomparire parzialmente, con il tempo, quello "residuo" a Foglio 247.

Trattasi infatti di un comparto di 50.640 mq. complessivi (cioè Ha 05.06.40) in cui sono state abbandonate da decenni, causa la pendenza del terreno, le tradizionali colture agricole, ed in cui invece, causa la vicinanza con dei boschi, si è formata abbondante - spontanea vegetazione boschiva, composta ormai non solo di "macchiatico" ma anche di arbusti da taglio in fase di crescita; per cui, è facile prevedere a breve: o la bonifica agraria parziale del comparto [attuale zona B)], o la sua variazione colturale in "bosco misto".

e) Altri comparti.

Formalmente presenti ma di attuale irrilevante valenza produttiva sono anche:

- Una zona a "pascolo" di 1920 mq. (la Part.lla 18 del Foglio 240), visto che l'azienda non ha allevamenti zootecnici di sorta, e quindi da riconvertire nei limiti dell'orografia del terreno;
- Un "relitto stradale" di appena 5 mq. (la Part.lla 214 del Foglio 240), in loc. Castellunchio, risultante dai lavori di adeguamento stradale per l'inserimento d'una pesa stradale (vedasi oltre) e interamente occupato da un manufatto (rampa di carico-scarico merce).

Come accennato non esiste più, invece, nessun "seminativo arborato", posto che la parte B della Part. 168 a Foglio 240 che era così formalmente censita (mq, 850), è interamente confluita nelle aree di corte degli edifici circostanti.

f) Per una valutazione visiva di quanto descritto, è stata realizzata una documentazione fotografica indicativa dello stato delle varie colture praticate:

- All. n° 29 per i vignati;
- All. n° 30 per gli oliveti;
- All. n° 31 per i boschi;
- All. n° 32 per l'incolto produttivo.

8) Vendibilità dei beni.

Il "terreno" aziendale è al momento interamente ceduto in affitto "di fondo rustico" (ex art. 45 L. 203/'82) a terzi, fino al 31/12/2021, e con esso, a quanto pare, sono affittati anche i "fabbricati", sia residenziali che rurali, anche se non espressamente citati, che vi insistono.

Infatti l'esecutato (Omissis):

a) con atto 20/06/2006 (registrato a Orvieto il 18/07/'06) cede in affitto al figlio (Omissis) con contratto "*improrogabilmente*" scadente il 31/12/2009, per il canone annuo di €. 3.500, i terreni seguenti.

- Foglio 247, Part.lla nn°: 1-3-6-8-11-14-15-16-37-38-93-94-120-122-124-128-130.

Tale contratto viene poi “integrato” da altro analogo, stipulato il 20/06/2007 (registrato a Orvieto il 10/07/’07) che però “proroga”, alle stesse condizioni, per le stesse Part.IIe, il contratto precedente, fino al 31/12/2021; il tutto come da All. n° 33 .

In entrambi gli atti, sull’elenco particelle affittate (individuante uno dei 2 comparti aziendali maggiori) è erroneamente compresa la Part.IIa 11, non appartenente all’esecutato, mentre invece manca la Part.IIa 127 di sua proprietà.

b) con ulteriore atto 20/06/2006 (registrato a Orvieto il 19/07/’06 e “improrogabilmente” scadente il 31/12/2009) cede in affitto a (Omissis), per il canone annuo di €. 15.500, i terreni seguenti:

- Foglio 239, Part.IIe nn° 33-34-35-108-110;
- Foglio 240, Part.IIe nn° 7-8-10-12-13-55-56-66-150-152-154-163-165-168-172-174-175-177-180.

Tale atto viene poi “integrato” con altro stipulato il 13/02/2007 (registrato a Orvieto il 10/07/’07) per comprendervi anche:

a) alcuni “titoli ordinari” iscritti al Registro Ag.E.A., all’attivo del decujus per la realizzazione di vigneti specializzati per ulteriori ha 1 + 27.00 (che essendo beni “non” immobili, non sono iscritti né inscrivibili nella presente procedura immobiliare);

b) e ulteriori terreni d’interesse esecutivo individuati a:

- Foglio 239, Part.IIa n° 11;
- Foglio 240, Part.IIe 3-9-16-17-18-61-148-169-170;
- Foglio 247, Part.IIa n° 127.

Di fatto, stante l’apparente validità di tali contratti in quanto registrati (anche laddove trattasi di proroghe ed integrazioni di atti precedentemente dichiarati improrogabili), con l’integrazione particellare di cui sopra, viene affittato “tutto” il resto dell’azienda agricola, comprese:

- le Part.IIe in cui all’epoca erano già edificati (e non accatastati) i fabbricati dell’azienda, sia residenziali che agricoli;
- la Part.IIa 127 del Foglio 247 (erroneamente rimasta esclusa, come visto, dagli affitti stipulati con Cotti Gianfranco).

Infine, in data 05/06/2007, con altro atto ex art. 45 L. 203/’82, definito “di modifica ed integrazione” del precedente, e registrato a Orvieto il 02/07/’07, anche la durata del contratto in corso con la (Omissis) viene “prorogata”, alle condizioni indicate, al 31/12/2021.

Il tutto come meglio visibile in All. n° 34.

c) pare opportuno rilevare che, in atti, la data di pignoramento è il 14/09/2009 (seguito a quella degli indicati contratti di locazione); ma anche che trattasi di contratti stipulati in ambito parentale (omissis), come da certificazione anagrafica, con la co-conduttrice (Omissis) su uno degli immobili esecutati, e di fatto usufruisce dei beni del decujus.

d) il cambiamento di gestione aziendale (Omissis) è stato recepito dagli Enti pubblici di controllo colture arboree specializzate (come documentato in Allegati).

La C.C.I.A.A., attribuisce tuttavia, erroneamente, alla (conservata) (Omissis) mq. 325 di terreno agricolo (vigneto) appartenente alla più ampia Part.IIa n° 55 del Foglio 239 che invece non è affatto di sua proprietà.

9) Vincoli ed oneri giuridici.

a) Che resteranno a carico dell'esecutato.

- Atti di asservimento urbanistico: vedi Cap.lo A, psar.fo 7, p.to c)
- Altre limitazioni d'uso: da N.T.A. di P.R.G.(vedi par.fo 5) del territorio;
- Domande giudiziali: non risultano,
- Altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano.

b) Che resteranno a cura ed onere della procedura d'Esecuzione.

- Atti di asservimento urbanistico: non risultano,
- Altre limitazioni d'uso: non risultano,
- Domande giudiziali: non risultano,
- Altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano.

10) Spese scadute - insolute di gestione e di ordinaria - straordinaria manutenzione.

- Spese comprensoriali/consortili = non pevenute.
- Spese comunali (imposte locali) = non risultano. (I terreni "agricoli", si ricorda, sono esentati dal pagamento dell'Ici-Imu e dalle altre imposte locali).
- Altre informazioni: non risultano cause in corso, o atti oblativi della Pubblica Amministrazione.

Cap. D.

VILLINO PURIFAMILIARE NELL'AZIENDA AGRICOLA.

1) Descrizione complessiva.

a) La costruzione più importante tra quelle ubicate entro l'azienda agricola è un ex fabbricato colonico, che in atti viene individuato a Part.Illa 61 del Foglio 240, lungo la S.C. "Di Castellunchio", conosciuto anche con il toponimo di loc. Tordimonte, civico 66.

Trattasi, tipologicamente, di "villino" di campagna derivante dalla recente ristrutturazione d'un ex fabbricato rurale, ma attualmente suddiviso in 3 appartamenti di "civile abitazione".

b) E' dotato di ampia corte comune attrezzata, ed è situato in posizione panoramica ed arieggiata, oltre che distaccata dalla strada comunale d'accesso, ma è anche letteralmente adiacente ad altra costruzione (ulteriore villino, con annessi cantina aziendale e corte scoperta, censita a Part.Illa 183); trattasi di immobili ormai intestati a terzi, ma ugualmente pignorati con (altra) procedura esecutiva in corso.

c) L'aspetto esteriore (cfr. All. n° 35) è caratterizzato da un portico in c.a. lato strada, e da una sovrastante terrazza "a tasca", dalla quale sono chiaramente visibili il villino adiacente (con portico ad archi ribassati) e la ex cantina aziendale per la lavorazione dell'uva; i prospetti (parte con tufo sbizzato e a vista, parte in pietra naturale listata e a vista, parte intonacati a cemento bianco) denunciano le varie fasi costruttive; il manto di copertura esterno è in coppi "alla romana" (ma con embrice incorporato nel coppo).

Un ulteriore portichetto è situato sullo spigolo posteriore, lato villino-cantina; gli infissi sono di pregio (a persiana e in legno massello).

2) Verifica edilizia - urbanistica.

a) Il villino è attualmente situato in zona urbanistica "E" (Agricola) / sottozona " E3b" (Aree agricole del tavolato vulcanico a colture specializzate) del vigente P.R.G. di Orvieto ove, nei limiti di legge di cui alle N.T.A, del P.R.G. l'attività edilizia residenziale qui compiuta (ristrutturazione con ampliamento e cambio di destinazione d'uso) è consentita.

Lo era anche negli anni '90 quando intervento fu effettivamente autorizzato ed eseguito.

b) Dal punto di vista edilizio, la costruzione rurale preesistente, regolarmente riportata in mappa fin dall'impianto, è stata ampliata (fin oltre i suoi limiti fisici delimitanti l'originaria Part.IIa 61) e ristrutturata con Concessione Edilizia n° 95.00.018 del 16/01/1995.

Ad essa sono seguite 3 varianti in corso d'opera: le n° 96.00.121 del 18/03/'96; n° 99.00.002 dell'11/01/'99; n° 99.00.164 del 15/06/'99, per la suddivisione dell'unica residenza in 3 residenze distinte e minori.

In All. n° 36 sono riportati i singoli atti autorizzativi e gli estratti dei relativi grafici.

Nessuna richiesta / autorizzazione risulta invece riguardo le sistemazioni esterne (vedi oltre).

c) L'intero immobile, anche se parzialmente abitato, è privo di abitabilità, dal momento che al C. di Orvieto non risulta esser stata mai presentata la relativa richiesta, che peraltro per poter essere accolta abbisognava di documenti al momento "introvabili": la dichiarazione di fine lavori (sia strutturali, in Provincia, che edilizi, in Comune), quella di conformità della costruzione ai progetti assentiti, la certificazione termotecnica degli impianti per ciascuna u.i. (con la relativa relazione di calcolo), lo aggiornamento catastale dell'intero insediamento (con la denuncia all'urbano delle nuove u.i.), etc.

3) Stato di fatto attuale.

a) Lo stato di fatto attuale del "villino" corrisponde all'ultima C.E. rilasciata (variante 1999) e prevede n° 3 unità immobiliari residenziali distinte, in cui il portico anteriore (d'accesso) è necessariamente in comune a 2 di esse, così come la terrazza a tasca anteriore lo è tra le 2 u.i., dotate di superficie abitabile al piano 1°.

La distribuzione interna è tale da consentire l'eventuale riconversione dell'attuale trifamiliare in una bifamiliare, o in una monofamiliare, tramite sole opere interne di modesto impegno.

b) L'area di corte comune alberata attorno alla costruzione, invece, è attrezzata con opere edili non autorizzate: recinzione in muratura – metallo; passo carrabile e cancello di servizio; gazebo giardino in muratura (vedi oltre).

c) L'intera zona è sprovvista di acquedotto comunale, di collettore fognante comunale, di rete gas, di illuminazione pubblica.

4) **Individuazione catastale dei beni esegutati.**

a) Le unità immobiliari in oggetto sono solo "sommariamente" indicate in atti (come insistenti sull'ex Part.IIa 61 del Catasto Terreni del Foglio 240).

b) Con l'accatastamento 2010 (eseguito dal sottoscritto C.T.U., previa distacco di corte conforme alla recinzione esistente) l'intero immobile e le singole u.i. sono state censite ed individuate catastalmente all'urbano come segue (identificativi catastali derivanti da Prot. TR0155421); cfr. All. n° 37 (con visure ed elaborato planimetrico).

- Foglio 240, **Part.IIa 216 / sub. 1 :**

Bene comune non censibile (area di corte), della sup. complessiva (coperta/scoperta) indivisa di mq. 1075, senza annessi (il ricordato gazebo: vedasi oltre);

- Foglio 240, **Part.IIa 216 / sub. 2 :**

Cat. A/2, Classe 6°, Consistenza 5,5 vani, Piani T e 1°, sup. catastale totale 169 mq., aree scoperte escluse mq. 161;

- Foglio 240, **Part.IIa 216 / sub. 3 :**

Cat. A/2, Classe 6°, Consistenza 3,5 vani, Piano T, sup. catastale totale 86 mq., aree scoperte escluse mq. 79;

- Foglio 240, **Part.IIa 216 / sub. 4 :**

Cat. A/2, Classe 6°, Consistenza 4,0 vani, Piani T e 1°, sup. catastale totale 108 mq., aree scoperte escluse mq. 105.

c) L'area complessiva coperta/scoperta della Part.IIa passa da 260 a 1.075 mq. con Prot. mappale TR 0147626 e di frazionamento n° TR 0147625 (cfr. All. n° 38).

5) **Intestazione dei beni e loro provenienza.**

a) Intestazione.

Trattasi di Unità Immobiliari Urbane ancora intestate (ed "esclusivamente": 1/1) al decujus Cotti Vincenzo, per la medesima ragione già esposta per gli altri beni oggetto d'esecuzione.

b) Provenienza.

Sono Unità Immobiliari Urbane provenienti dall'impianto (costituzione n° 2236.1/2010, del 03/12/2010, da parte del sottoscritto C.T.U., Prot. TR 155420, in atti dal 03/12/2010), ed edificate su particelle rurali (nn° 61, 168 e 169) intestate esclusivamente al decujus da oltre 20 anni.

6) **Conformazione delle singole u.i..**

a) L'unità abitativa a **sub. 2** (p. terra + p. 1°, lato giardino), é composta:

- al piano terreno: da ingresso-soggiorno (mq. 33,5), disimpegno giorno (mq. 5,52), cucina (mq. 18,5), bagno giorno (7,0 mq.), per un totale di mq. 66,52 circa utili.

- al piano primo: da disimpegno notte (mq. 6,40), bagno notte (mq. 7,85), letto matrimoniale (mq. 20,40), altro letto matrimoniale (mq. 19,74), per un totale di ulteriori mq. utili 54,39 (che porta a totali mq. 120,91 utili circa la superficie utile abitabile).

Competono a tale u.i.: una quota parte del portico coperto anteriore a p.t., pari al fronte dell'u.i. stessa, ovvero a c.ca mq. 20,01, ed una quota parte della terrazza a tasca anteriore scoperta al p. 1°, pari al fronte dell'u.i. stessa, ovvero a c.ca mq. 12,98.

b) L'unità abitativa a **sub. 3** (solo a p. terra, lato altra costruzione) è composta da: ingresso-cucina (mq. 25,0), disimpegno (mq. 3,52), letto (mq. 12,58), altro letto (mq. 8,51), bagno (mq. 3,78, esteso però anche al sottoscala, ove sono praticabili altri 2 mq. circa), per un totale di 53,39 mq. utili circa (sottoscala escluso).

Competono a tale u.i. una quota parte del portico coperto anteriore a p.t., pari al fronte dell'u.i. stessa, ovvero a c.ca mq. 21,17 circa, e l'intero portico coperto d'angolo posteriore, di c.ca mq. 6,60.

c) L'unità abitativa a **sub. 4** (p. terra + p. 1°, lato altra costruzione) è composta:
- al piano terreno, da ingresso e vano scala (mq. 5,56);
- al piano primo, da disimpegno (mq. 11,16), bagno (mq. 6,30), letto matrimoniale (mq. 16,80), altro letto (mq. 16,00), per un totale di mq. utili 55,82 circa, tra p. terra e 1°.

Competono a tale u.i.: una quota parte della terrazza a tasca anteriore scoperta al p. 1°, pari al fronte dell'u.i. stessa, ovvero a c.ca mq. 9,89, ed il portichetto esclusivo anteriore d'accesso al p.t., lato costruzione adiacente.

d) Caratteristica comune dei vani situati al piano terreno è di avere altezza utile interna (ml. 2,60) costante ed inferiore a quella minima residenziale (2,70); essa tuttavia non pregiudica l'abitabilità delle u. i. in oggetto perché le attuali u.i., risultando dalla ristrutturazione d'un fabbricato preesistente, possono derogare dallo standard minimo.
I vani al piano primo sono senza solaio plafone (ed hanno quindi la copertura a falda inclinata).

La distribuzione degli spazi interni è tale da rendere inidonea la fruizione delle u.i. in esame da parte di eventuali disabili.

e) Non esistono ripartizioni millesimali per l'area di corte comune (censita a Part.IIa 216/sub.1); questa, valutabile in circa 864 mq., ai fini estimativi verrà ripartita in parti uguali (288 mq. cadauno) tra i 3 appartamenti presenti.
Tale area, pressoché interamente scoperta, è recintata (con muretto basso in cellublok non intonacato/tinteggiato e griglia metallica superiore) e adibita in parte a parcheggio, in parte a giardino alberato; l'accesso carrabile al fabbricato avviene tramite cancello meccanico automatizzato (da riparare), mentre un altro cancello, situato sul fianco recinzione confinante con l'attuale Part.IIa 209, consente di accedere direttamente all'azienda agricola.

f) Unica costruzione presente sull'indivisa area di corte, a pochi metri dal vilino, è un piccolo manufatto (magazzino-gazebo, di ml. 3,65 x 2,50 = 9,12 mq. lordi, con altezza di ml. 2,10 in gronda), normativamente definibile "opera pertinenziale" alla intera residenza sopra descritta, e come tale asservito a tutte e 3 le unità abitative presenti.

Parte esecutata sostiene che esso deriverebbe dalla ristrutturazione d'un ex forno poderale preesistente sul posto; ma di fatto non è stata fornita dimostrazione dell'esistenza di tale manufatto originario, peraltro non accatastato, ed in Comune non risultano a suo carico atti autorizzativi né per la sua ristrutturazione né per la sua eventuale sanatoria; il manufatto attuale, poi, si caratterizza per materiali costruttivi (pareti in mattoni di laterizio pieno, solai laterocementizi di copertura) e per finiture propri dell'industria edilizia più recente, così che la costruzione / ricostruzione integrale del manufatto pare databile a "dopo" la L. "ponte" n° 765/1967, e verosimilmente contemporanea a quella del vicino fabbricato residenziale, terminata nel 1999, nei cui atti autorizzativi però l'intervento in oggetto non è mai citato.

Ciò riscontrato il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto prudente non eseguire alcuna richiesta di sanatoria fondata su basi documentali incerte, antieconomica per parte esecutrice, irrilevante ai fini della presente procedura, e per la quale avrebbe dovuto ottenere specifica autorizzazione; quindi non ha neppure accatastato il piccolo manufatto sull'area di corte.

Tali interventi, qualora ne ricorrano i presupposti e gli interessi, potranno eventualmente essere effettuati anche successivamente all'assegnazione delle 3 u.i. residenziali (così come per la recinzione ed i cancelli sopra ricordati).

g) A servizio della costruzione residenziale, ma al di fuori della sua area di corte c'è un'altra costruzione al momento "abusiva": un grosso "bombolone" per il g.p.l. (con serbatoio esterno, su recinto apposito, di capacità imprecisata, situato a Part.IIa n° 210, a confine con la 209).

L'impianto è in evidente stato di abbandono (la tubazione di uscita del gas dal serbatoio è staccata, ed il serbatoio stesso sembra essere vuoto, mentre invece sono presenti entro il recinto varie bombole portatili "da cucina", anch'esse apparentemente vuote); date le condizioni di inutilizzabilità oggettiva dell'impianto, necessariamente da rottamare, non sono state ricercate le (improbabili) autorizzazioni di legge: né quelle provvisorie / definitive all'esercizio (c/o i Vigili del Fuoco), né all'installazione fuori terra del serbatoio metallico (c/o il Comune di Orvieto).

h) Per una valutazione visiva di quanto descritto, è stata realizzata una documentazione fotografica, specifica per ogni singola u.i.:

- All. n° 39 per l'appartamento a sub. 2;
- All. n° 40 per l'appartamento a sub. 3;
- All. n° 41 per l'autorimessa a sub. 4;
- All. n° 42 per il "b.c.n.c." a sub. 1 (con cancelli, recinzione, gazebo).

In All. n° 43 sono inoltre visibili l'impianto g.p.l. ed il bombolone da demolire.

7) Caratteristiche tecnologiche / schema.

a) Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni / sottofondazioni tipologia: superficiale; materiale: muratura + cordolo continuo c.a.
- Strutture in elevazione tipologia: muratura portante; materiale: pietra, tufo, mattone pieno
- Scale tipologia: solette rettilinee in laterocemento.
- Solaio p. interrato tipologia: vespaio ventilato; ghiaia + guaina
- Solaio p. intermedio tipologia: laterocementizio
- Solaio inclinato di copertura tipologia: laterocementizio
- Manto esterno di copertura tipologia: coppi; materiale: laterizio
- Gronde tipologia : a palombelle in legno.

b) Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni tipologia: persiane; materiale; legno e vetro doppio

erano state ancora accatastate): in luogo di esse, vengono citate (sulla “integrazione” 13/02/2007), le Part.lla 61 (fabbricato rurale) e 168 (seminativo) ove sono state materialmente edificate le 3 u.i. in esame, che all’epoca erano già completamente edificate, e quindi ben note alle parti che le hanno contrattate.

b) In ogni caso la citata (Omissis), in ragione del citato contratto:

- “occupa” fisicamente l’appartamento censito a Foglio 240, Part.lla 216 /**sub.2**, ove dimora assieme al convivente (omissis) e ai loro 2 figli minorenni, e ove ha eletto il proprio domicilio legale, come da certificazioni anagrafiche del C. di Orvieto (cfr. All. n° 44);
- “occupa” altresì un altro appartamento, censito a Foglio 240, Part.lla 216/**sub.3**, destinato di fatto a magazzino-ufficio dell’azienda agricola in affitto, stabilendo in esso la sede legale / operativa dell’azienda stessa, come da certificazione C.C.I.A.A. (cfr. All. n° 45).

10) Vincoli ed oneri giuridici.

a) Che resteranno a carico dell’esecutato.

- Atti di asservimento urbanistico: non risultano,
- Altre limitazioni d’uso: non risultano,
- Domande giudiziali: non risultano,
- Altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano.

b) Che resteranno a cura ed onere della procedura d’Esecuzione.

- Atti di asservimento urbanistico: non risultano,
- Altre limitazioni d’uso: non risultano,
- Domande giudiziali: non risultano,
- Altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano.

11) Spese scadute/insolute di gestione per ordinaria/ straordinaria manutenzione.

- Spese coniugali e condominiali = non risultano.
- Spese comprensoriali/consortili = non pervenute.
- Spese comunali (imposte locali) = limitandosi, prudenzialmente, ai soli provvedimenti già presi dalla P.A. e non opposti - non versati, quindi divenuti inopponibili, risulta che il Comune di Orvieto abbia notificato l’avviso ICI / anni 2009, 2010 e 2011 (1° trimestre), per un importo complessivo (interessi legali compresi), di €. 1.273,00 + 1.273,00 + 318,00 = €. 2.864,00 alla data di notifica dell’accertamento (come nell’Atto 2015 di inventario notarile: cfr. All. n° 2). Non forniti, invece, i dati relativi ai trimestri restanti del 2011 (di prossima emissione), e alle annualità seguenti.

L’accertamento (unico) sopra indicato contabilizza l’imposta dovuta fino alla data del decesso del decujus delle u.i. a: P.lla 216 /sub. 2; P.lla 216 /sub. 3; P.lla 216 /sub. 4.

Per altra imposta locale dovuta e non pagata (la Tarsu) risulta che l’incarico di riscossione sia stato trasmesso dal Comune di Orvieto ad Equitalia.

12) Altre informazioni.

- Non risultano cause in corso, o atti oblativi della Pubblica Amministrazione:
- Attestati di certificazione energetica (APE) inesistenti.

- Il governo del territorio agricolo è sostanzialmente disciplinato su base regionale (cfr. in All. n° 46 il testo aggiornato di cui al B.U.R. dell'Umbria sul Supplemento Ordinario n° 4/2011, artt.li 32 – 35 ter) ove, in particolare, l'indice di utilizzazione territoriale per "nuovi" edifici residenziali è fissato in 2,0 mq. di superficie utile coperta (s.u.c.) per ettaro (10.000 mq.) di superficie del terreno interessato; considerando che il villino plurifamiliare attualmente esistente alla data normativamente prevista del 31/11/'97 (art. 35) era ancora in costruzione (viste le "successive" 3 richieste di variante in corso d'opera), e ferme restando alcune norme agevolative minori, ulteriori costruzioni residenziali paiono realizzabili solo acquisendo ulteriore terreno agricolo oltre a quello aziendale attuale.

Pr gli edifici residenziali "esistenti", invece, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; nel presente caso non pare possibile l'ampliamento forfettario normalmente concesso perché l'edificio attuale non era esistente al 31/11/'97.

E' invece possibile il cambiamento di destinazione d'uso (anche dell'intero edificio), per attività extralberghiere, residenze d'epoca e servizi connessi all'attività agricola.

L'edificio non è censito negli strumenti urbanistici generali tra quelli costituenti "beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale" sparsi sul territorio.

13) Certificazione energetica (APE) dei beni eseguiti.

Eseguita dal sottoscritto C.T.U. e regolarmente trasmessa alla Provincia; risulta:

- Per l'appartamento a Foglio 140, Part.IIa 216/sub. 2 :
Classe energetica "D", EPgl,nren 97.0080 kWh/mq.anno (cfr. All. n° 47).
- Per l'appartamento a Foglio 140, Part.IIa 216/sub. 3 :
Classe energetica "E", EPgl,nren 120.985 kWh/mq.anno (cfr. All. n° 48).
- Per l'appartamento a Foglio 140, Part.IIa 216/sub. 4:
Classe energetica "C", EPgl,nren 99.7660 kWh/mq.anno (cfr. All. n° 49).

Cap. E .

ANNESI AGRICOLI

1) Descrizione complessiva e verifica urbanistico-edilizia.

a) Come premesso nelle note introduttive iniziali al Cap.lo A, le u.i. a destinazione rurale sono ripartite in 2 gruppi, a monte e a valle del villino residenziale descritto al Cap.lo C, lungo la Strada Comunale di Castellunchio, ove sono distintamente ubicati:

- gli annessi agricoli propriamente intesi;
 - le grotte (ex cantine) seminterrate, con il relativo accessorio fuori terra e le altre cavità minori.
- Per una migliore individuazione degli stessi, si rinvia allo schema planimetrico grafico (1=500) del centro aziendale di Castellunchio, in All. n° 50.

b) Gli annessi agricoli, introdotti in mappa dal C.T.U. nel 2010, sono:
- la “rimessa” messi agricoli (entro l’ex cancello d’accesso all’azienda);
- la “pesa” stradale (tra la sede della S.C. e le recinzioni di cui sopra).
Esaminiamoli distintamente.

- “Pesa” (o bascula) stradale.

E’ di fatto costituita da un piano metallico orizzontale di pesatura da ml. 8,50 x 3,60, situato a Part.IIa 209, Foglio 240, del Catasto Terreni, interrato nella sede stradale su struttura semiscatolare in c.a.; e da un “box” di pesatura, a margine della bascula, seminterrato, sempre a Part.IIa 209, realizzato in cellulbk al rustico (non intonacato) di ml. 4,05 x 2,45 = mq. 9.92, avente altezza in gronda di ml. 2,20 lato bascula (fuori terra), e di ml. 1,25 lato opposto (seminterrato).

Il meccanismo di pesatura (portata utile q.li 350 circa), indica il marchio di fabbrica della “Coop. Bilanciaci di Campogalliano - Modena” e si trova in stato di abbandono; pare poco usato e ancora recuperabile, ma al momento privo dei “bolli” per l’uso conto terzi; non se ne vede il possibile riutilizzo sul posto (salvo che nel caso d’un ipotetico ripristino della vicina cantina di vinificazione, a Part.IIa 183 del Catasto Fabbricati, oggetto di altra esecuzione).

Adiacente alla bascula stradale è situato un “manufatto” (non costituente “fabbricato”), a servizio della bascula stessa, il piano in c.a. di carico-scarico merci, composto da un solettone inclinato carrabile e da un muretto controterra, che si erge per c.ca 2,20 ml. dal piano stradale.

Tale accessorio è catastalmente individuato in maniera autonoma, a Part.IIa 214 del C. Terreni, avente superficie di soli 5 mq.; trattasi infatti di “reliitto stradale” risultante da vecchia rettifica del tracciato della Strada Comunale di Castellunchio (resasi necessaria dal posizionamento a distanza normativamente irregolare del manufatto interrato della pesa rispetto al margine stradale). Viene qui citato come annesso funzionale della bascula, ma verrà valutato assieme ai “terreni” destinati ad incolto produttivo, come ufficialmente risulta in Catasto.

Urbanisticamente, le indicate costruzioni sono funzionali all’attività svolta sul fondo agricolo, oltre che di scarso impatto ambientale, e quindi ammissibili in zona “E” (Agricola) / sottozona “E3b” (Aree agricole del tavolato vulcanico a colture specializzate) di P.R.G.; e irrilevante, rispetto all’estensione del fondo stesso, la cubatura fuori terra del box di pesatura.

In termini edilizi il C. di Orvieto con C.E. n° 5/541 del 29/6/1985 ha genericamente autorizzato la installazione di una “*pesa a pavimento per autocarri*” (cfr. All. n° 51); i relativi elaborati sono di aspetto decisamente “informale”, ed evidenziano solo lo “stralcio stradale catastale” da modificare, con il posizionamento in pianta della bascula interrata, senza indicare affatto le opere edili pertinenziali (manufatto bascula, box di pesatura, piano di carico-scarico merci) effettivamente realizzate. (*)

(*) Di fatto la richiesta edificazione è dichiarata eseguibile previa atto di “permuta”, effettivamente operato, di terreno tra il richiedente (Cotti Vincenzo) ed il C. di Orvieto (titolare della strada); ed infatti le parti si sono reciprocamente scambiate le ex Part.IIe 176 e 178, appositamente istituite, ed un reliitto di strada (Part.IIa 169) su cui edificare i manufatti.

- “Rimessa” mezzi agricoli.

Trattasi di un modesto capannone situato a Foglio 240, Part.IIa 209, entro l’ex cancello carrabile d’ingresso all’azienda agricola.

La costruzione, atipica e di modesto valore rispetto ai capannoni tradizionali, presenta anche esteriormente i caratteri costruttivi caratteristici delle costruzioni precarie; essa è, infatti, interamente metallica, con struttura in profilati IPE ed HE, copertura-tamponatura in lamierino grecato, tetto a 2 falde su struttura tralicciata a capriate multiple in profilati leggeri (IPN, L, U), con grande porta carrabile anteriore, coppia di finestroni sui lati maggiori, e impianto elettrico “provvisorio” (non a norma).

Misura ml. 11,35 x 6,70 = mq. 76,05 mq., con altezza in gronda di ml. 4,10 (4,50 sul lato a quota di imposta più bassa), e delimita in unico vano dotato di soppalco, a quota 2,50 ml. dal piano carrabile cementato, di ml. 6,30 x 3,90 = mq. 24,57 utili, raggiungibile con scaletta metallica a pioli a rampa unica.

Urbanisticamente, anche questa costruzione si trova in zona “E” (Agricola) / sottozona “E3b” (Aree agricole del tavolato vulcanico a colture specializzate) di P.R.G., e quindi è ammissibile, stante il vincolo ventennale posto sulla sua destinazione d’uso agricola, ed i terreni aziendali asserviti a tale edificazione.

E infatti, in termini edilizi, a seguito di richiesta “plurima” di condono (presentata nell’85, poi integrata più volte: 1998, 1994, etc.), ove il capannone in oggetto veniva indicato come immobile “A”, il Comune di Orvieto ha rilasciato la Concessione in Sanatoria n° 44/0314 del 13/05/1996 (cfr. All. n° 52).

Non risulta invece che sia stata mai chiesta l’agibilità (né preparata/depositata documentazione idonea ad ottenerla).

In particolare: non sono stati reperiti documenti strutturali; ma quand’anche essi venissero rintracciati e depositati (in Provincia), ed essi risultassero conformi allo stato di fatto, pare altamente improbabile che la struttura in oggetto possa essere accettabile oggi, stanti l’adozione della nuova normativa di calcolo in genere e antisismica in particolare.

Catastalmente, poi, con autocertificazione dell’89, è stata attestata la “ruralità” dell’immobile, ma ad essa non ha fatto seguito l’accatastamento, nemmeno in mappa (ai Terreni); accatastamento che è stato invece operato dal C.T.U. nel 2010 sia presso il Catasto Terreni (Prot. mappale n° TR 0147626 e Prot. frazionamento n° TR 0147625: gli stessi dello accatastamento del villino trifamiliare), che presso il Catasto Fabbricati (con dichiarazione di fabbricato urbano Prot. TR 0155420 che ha istituito l’u.i. a Foglio 240, Part.lla 209).

c) “Grotte” seminterrate (e relativo annesso).

Sono “sottostanti” la Part. Ila 273 del Catasto Terreni, ove inizia il muro di contenimento in c.a. della scarpata lato monte della S.C. di Castellunchio.

Attualmente non sono utilizzate (se non come generici “magazzini”), ma nel recente passato sono state adibite a “cantina” di vinificazione del mosto - invecchiamento del vino aziendale, e cioè come vero opificio aziendale seminterrato.

E’ in funzione di tale destinazione d’uso che, ben antecedentemente alla L. 765 /’67, le “grotte” sono state notevolmente ampliate rispetto alla estensione-conformazione precedente, risultante dalla mappa d’impianto (aggiornata - portata all’urbano con l’intervento 2010 del sottoscritto C.T.U); sono tutte dotate di accesso carrabile dall’esterno e di pianta regolare, oltre che di altezza insolita; sviluppano un calpestio di oltre 575 mq. utili, ripartito in 4 vani interrati, il maggiore dei quali misura c.ca ml. 38 x 5,80, per un’altezza max di c.ca 3,85 ml..

Mancano, in particolare, le certificazioni impiantistiche (pur a fronte di un impianto elettrico ormai vetusto e fuori norma, ma a suo tempo apparentemente alimentato ad alta tensione).

Oltre che di notevole impatto visivo, sono di ovvio valore intrinseco per il previsto impiego come cantina di invecchiamento (stanti oltretutto le appropriate condizioni termoigrometriche); ma sono anche un immobile particolarissimo, e a vocazione specifica, che viene giustamente valorizzato solo se rivolto proprio ed esclusivamente al suo specifico utilizzo (come cantina).

In epoca più recente il comparto “grotte” è stato dotato di una costruzione pertinenziale, costituita da un “magazzino” metallico fuori terra, il quale è stato oggetto (a suo tempo) di condono da parte dell’esecutato (immobile “C” della ricordata pratica edilizia) e di successivo accatastamento da parte del sottoscritto C.T.U..

Tale costruzione, in profilati metallici e copertura-rivestimento in lamiera presagomata, mancante di impianti, tipologicamente simile a quella già descritta per la rimessa mezzi agricoli, ha superficie di c.ca 71,58 mq. su pianta a 5 lati, e altezza di c.ca 4,0 ml. in gronda.

Considerando anche tale costruzione fuori terra, il comparto già stabilmente destinato a “cantina” di invecchiamento (non di lavorazione delle uve: la legge non lo consentirebbe) ammonta a non meno di 647 mq. c.ca..

La fruibilità del magazzino fuori terra pare limitata dalla sua stessa ubicazione, essendo esso stato edificato tra la scarpata su cui si affacciano le grotte e la pubblica via; ed in passato (così come per la “pesa”, di cui sopra) si è dovuto modificare il tracciato viario per disporre il margine stradale a distanza regolamentare rispetto alla nuova costruzione (*).

L’immobile, in termini urbanistici è situato nella stessa zona e sottozona degli altri annessi; in termini edilizi la sua costruzione è stata sanata (cfr. ancora All. n° 51) con la medesima C.E. in sanatoria della rimessa mezzi agricoli di cui sopra: la n° 44/0314 del 13/05/1996), non è stata mai dichiarata “agibile”; mancano in particolare gli elaborati strutturali per i quali, quand’anche esistessero e fossero conformi allo stato di fatto, non si possono non ripetere le stesse riserve (gravi) già espresse per la rimessa mezzi agricoli.

Ulteriore pertinenza del ricordato comparto “grotte” è costituita da altre cavità antiche e minori, di incerta utilizzabilità, disposte su 2 piani (e quindi parzialmente situate a quota sopraelevata rispetto alla strada, ovvero accessibili solo parzialmente e a piedi: tramite scala esterna a gradini); misurano mq.109 c.ca al p. terreno (sottoscala escluso), e 63 c.ca al piano superiore, per un totale di 172 mq..

Si precisa che le grotte sopra censite non sono le uniche presenti in azienda: altre, in particolare, se ne trovano a lato di quelle descritte, sulla scarpata che delimita la Part.IIa 152 dalla S.C..

Ma trattasi di costruzioni antropiche decisamente più piccole, semi-dirute, difficilmente raggiungibili (essendo in quota rispetto alla sede stradale, e prive d’area antistante d’accesso), non censite nella mappa di impianto; risultando ormai prive di interesse reddituale e di utilizzabilità pratica, non sono state accatastate neppure dal C.T.U..

(*) Il che ha comportato la “permuta” (con atto pubblico, tra il Cotti Vincenzo ed il Comune di Orvieto, della citata porzione di sede stradale (a Part.IIa 170) con l’adiacente Part.IIa nn° 173, appositamente istituite.

2) Individuazione catastale dei beni.

a) Gli annessi agricoli propriamente intesi (Rimessa mezzi agricoli e Pesa stradale con box di pesatura) sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto (Tr) come segue.

- **Foglio n° 240, Part.IIa n° 209**, Categoria C / 2, Classe 11°, Consistenza mq. 107, Superficie catastale mq. 201, Rendita €. 176,83, piani terra e 1°.

Con area di corte della superficie complessiva (coperta/scoperta) indivisa di mq. 985.

b) Le grotte seminterrate (ed il loro annesso) sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto (Tr) come segue.

- **Foglio 240, Part.IIe (“graffate”) nn° 220, 221 e 222**, Categoria C / 2, Classe 6°, Consistenza mq. 816, Superficie catastale mq. 843, Rendita €. 547,85, piani seminterrato 1°, seminterrato 2° e terreno.

Con area di corte della superficie (coperta / scoperta) indivisa di mq. 277.

L’(unica) u.i. è distinta in:

a) Part.IIa 220 per il “magazzino” metallico fuori terra;

b) Part.IIa 221 per l’ex “cantina” interrata (grotte maggiori);

c) Part.IIa 222 per gli accessori minori, sia interrati (grotte minori su 2 livelli), che fuori terra (vano scala per 2° livello grotte minori).

c) Per una migliore individuazione catastale dei beni in oggetto si producono anche:

- estratto Prot. frazionamento TR 0147625 e Prot. mappale TR 0147626 (unico per villino, rimessa mezzi agricoli, pesa stradale) (cfr. All. n° 53);

- accatastamento all’urbano di rimessa mezzi agricoli e pesa stradale: visura, planimetrie, ed elaborato planimetrico (cfr. All. n° 54);

- estratto Prot. mappale (frazionamento) TR 0147873 (unico per grotte cantina, magazzino cantina fuori terra, e cavità minori) (cfr. All. n° 55);

- accatastamento all’urbano di grotte cantina, magazzino cantina fuori terra, e cavità minori: visura, planimetrie, ed elaborato planimetrico (cfr. All. n° 56).

3) Confini.

Le u.i. in oggetto sono tutte “interne” all’azienda agricola, a quindi confinanti con essa, oltre che con la Strada Comunale di Castellunichio.

4) Intestazione e provenienza.

a) Intestazione.

Trattasi di Unità Immobiliari Urbane ancora intestate (ed “esclusivamente”: 1/1) al decujus Cotti Vincenzo, per la medesima ragione già esposta per gli altri beni oggetto d’esecuzione.

b) Provenienza.

Sono Unità Immobiliari Urbane provenienti dall’impianto (costituzione n° 2236.1/2010, del 03/12/2010, da parte del sottoscritto C.T.U., Prot. TR 155420, in atti dal 03/12/2010), ed edificate su particelle rurali intestate al decujus da oltre 20 anni.

5) Stato attuale dei luoghi.

a) Pesa stradale ed accessori.

Lo stato dei luoghi per la pesa stradale è quello già descritto, conforme alla relativa C.E., per quanto in essa indicato (sede stradale e posizionamento in pianta del manufatto stradale

interrato di pesatura); nulla pare potersi dire circa il box di pesatura, non riportato negli elaborati della C.E..

b) Rimessa mezzi agricoli ed accessori.

La costruzione attuale non corrisponde più allo C.E. in Sanatoria, perché ha subito un ampliamento laterale, monopiano, di ml. (11,30 - 11,50) x 4,45, altezza in gronda ml. 2,80, con copertura monofalda, tipologicamente “analogo” alla costruzione originaria su cui si appoggia. E l’ampliamento, in quanto abusivo, non è accatastabile se non previa ulteriore sanatoria, la cui fattibilità potrà essere verificata solo in seguito, e in funzione dalla sua destinazione d’uso. Essendo di interesse irrilevante ai fini della presente procedura, il sottoscritto C.T.U. non ha provveduto né a sanarlo, né ad accatastarlo.

Si segnala, inoltre, che sulla medesima Part.Illa 209, tra la rimessa mezzi agricoli e l’ex cancello, è attualmente ubicato un piccolo box metallico (tipo baracca di cantiere).

Trattasi di piccola costruzione priva di impianti, con unica apertura (porta d’accesso), al momento utilizzata come ripostiglio carburanti-lubrificanti dei mezzi agricoli, avente dimensioni esterne di ml. 2,45 x 2,40 = mq. 5,88 e altezza in gronda di ml. 1,95.

Il manufatto di per sé è di tipo spostabile, ma qui è stato reso fisso al terreno tramite fondazione a platea, circostanza che lo rende soggetto ad atto autorizzativo (al momento mancante); qualora in futuro si decidesse di conservarlo, occorrerà sanarlo ed accatastarlo.

Ma al momento, essendo il manufatto stesso di nessuna rilevanza economica (il suo valore non copre le spese di adeguamento), il C.T.U. non ha eseguito alcun intervento, né edile né catastale.

c) Grotte seminterrate (e relativo annesso fuori terra).

Alle grotte antropiche non risultano modifiche edili-urbanistiche rispetto a quanto esistente ante ’67.

Il magazzino metallico pertinenziale ad esse risulta conforme alla C.E. in sanatoria.

6) Vendibilità.

Le unità immobiliari in oggetto sono edificate su Part.IIle derivanti da aggiornamento catastale di Part.IIle ricomprese nei contratti di locazione stipulati dal decujus con Cotti Gianfranco e con Somova Svetlana, e quindi sono da essi “occupate”, fino al 31/12/2021, al pari dei restanti terreni agricoli; vale per gli annessi rustici quanto già osservato per i terreni agricoli al precedente Cap.lo C, paragrafo 8) p.ti a) e b), e per le 3 u.i. residenziali al precedente Cap.lo D, paragrafo 9) p.ti a) e b).

7) Finiture.

a) Pesa stradale.

Trattasi di impianto idromeccanico interrato; di edile c’è solo il box di pesatura, lasciato al rustico, sia all’interno che all’esterno.

b) Rimessa mezzi agricoli.

Magazzini metallici privi di qualsiasi finitura.

c) Grotte.

Sono scavate a mano sul tufo litoide, lasciato ovviamente a vista, con soffitto a volta, pavimentate (generalmente in battuto di cemento).

Sul vano più grande dei 4 che compongono l'ex cantina d'invecchiamento, sono ancora posizionate n° 19 cisterne in c.a. per il vino, per una capienza totale di Hl. 3.550, marca "Vibrobott snc" di Assisi; evidenziano già all'apparenza il lungo disuso, e paiono di difficile collocazione / riuso sul mercato attuale che è orientato, almeno per i vini di qualità, all'invecchiamento su "barriques" di legno; trattasi, comunque, di 13 cisterne da 200 Hl; 3 da 100 Hl; 2 da 50 Hl; 1 (fissa) da 550 Hl.

Privo di qualsiasi rifinitura è il "magazzino" fuori terra.

8) Documentazione fotografica.

Per una valutazione visiva di quanto descritto, è stata realizzata una documentazione fotografica dello stato di fatto:

- All. n° 57 per l'annesso rurale a Part.IIa 209;
- All. n° 58 per l'annesso rurale a Part.IIa 220, graffata con 221 e 222.

9) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni esegutati.

a) Che resteranno a carico dell'esecutato.

- Atti di asservimento urbanistico: vedi Cap.lo A, psar.fo 7, p.to c)
- Altre limitazioni d'uso: da N.T.A. di P.R.G.(vedi par.fo 5) del territorio;
- Domande giudiziali: non risultano,
- Altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano.

b) Che resteranno a cura ed onere della procedura d'Esecuzione.

- Atti di asservimento urbanistico: non risultano,
- Altre limitazioni d'uso: non risultano,
- Domande giudiziali: non risultano,
- Altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano.

10) Spese scadute - insolute di gestione e di ordinaria - straordinaria manutenzione.

- Spese comprensoriali/consortili (Consorzio Tevere-Nera) = non pervenute.
- Spese comunali (imposte locali) = al Comune di Orvieto risulta notificato e non pagato l'avviso ICI / anni 2009, 2010 e 2011 (1° trimestre), relativo ai 2 annessi agricoli qui in esame; il tutto per un'imposta annua netta di €. 532,64 (pari a €. 129,97 per la rimessa mezzi agricoli a Part.IIa 209 e a €. 402,67 per le grotte cantina a Par.IIe graffate 220, 221 e 222), più gli interessi di legge.

Il Comune ha infatti ritenuto non applicabile l'esonero dal contributo Ici-Imu spettante agli annessi agricoli perché il contribuente non ha reso la apposita dichiarazione, e perché (?) in visura manca la annotazione del requisito di ruralità (incombenza che, in realtà, la normativa ha introdotto su tale procedura solo successivamente all'anno 2010 di accatastamento, disponendo al contempo per i contribuenti l'obbligo di dichiarazione in aggiornamento).

Non forniti, invece, i dati relativi ai trimestri restanti del 2011 (di prossima emissione), e alle annualità seguenti; né copia dell'accertamento già notificato di cui sopra.

11) Altre informazioni.

a) Non risultano cause in corso, o atti oblativi della Pubblica Amministrazione.

b) La superficie delle grotte non è computata tra quella catastale delle “costruzioni”, perché deriva da immobile “seminterrato” sottostante altra Part.IIa (la n° 217) la cui superficie è censita al Catasto Terreni; nell’aggiornamento 2010 della mappa, il C.T.U., oltre alla variazioni colturale, ha anche “soppresso” catastalmente un piccolo “fabbricato rurale” “graffato” alla Part.IIa n° 165 (preesistente all’attuale 217), in realtà demolito fin dagli anni ’70 (allorché essa fu trasformata in oliveto-vigneto).

c) La normativa regionale per il governo del territorio (cfr. ancora All. n° 46) prevede, sostanzialmente, per i nuovi edifici destinati alle attività produttive agricole un indice di utilizzazione territoriale di 40,0 mq. di s.u.c. per ettaro (10.000 mq.) di superficie interessata. La superficie agricola aziendale attuale consente quindi, se conservata nella sua interezza, la sanatoria degli abusi segnalati, ovvero la eventuale edificazione di ulteriori annessi “agricoli”, nonostante l’inedificabilità delle superfici catastalmente boscate (ex art. 15 L.R. n° 27/2000) e lo scomputo delle superfici ormai già sfruttate a fine edificatorio (per rimessa mezzi agricoli e magazzino fuori terra della cantina in grotta).

Per gli edifici rurali esistenti e non adibiti a residenza, invece, ancorché utilizzati per uso diverso da quello agricolo, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, al fine di migliorare la qualità strutturale e la riqualificazione ambientale.

E’ inoltre consentito il cambio di destinazione d’uso, posto che gli edifici rurali in oggetto, risultano esistenti al 31/11/’97.

d) Per gli edifici rurali esistenti e non adibiti a residenza è altresì possibile la ristrutturazione urbanistica con delocalizzazione (demolizione e ricostruzione) degli edifici in sito diverso, purché entro 50 ml. dall’edificio (o suo ampliamento) più vicino appartenente alla medesima “unità di paesaggio”, e comunque previa presentazione al comune di “piano aziendale”.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di cambiamento di destinazione d’uso sono condizionati ad atto d’obbligo e a vincolo (quindicennale) di destinazione d’uso.

Cap. F.

BANCHE DATI ESTIMATIVI PUBBLICHE. CRITERIO DI STIMA E VALORI UNITARI DI STIMA. STIMA DELLE SINGOLE U.I. ESECUTATE.

1) La stima secondo valore di mercato.

La stima del valore di mercato “più probabile” (secondo criteri di libero mercato) dei beni in oggetto viene effettuata partendo, come valore “grezzo” da elaborare, dalle valutazioni “ufficiali” disponibili, e cioè:

- a)** per i Fabbricati (Comuni di Baschi e Orvieto):
- l' "OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare), elaborato on line per entrambi i Comuni dall'Ag. del Territorio di Terni/Catasto Fabbricati (cfr. All.ti n° 58 e n° 59);
 - il "B.I.I." (Listino dei Prezzi degli Immobili) - 1° Trimestre 2016 (ultimo disponibile, e solo per il C. di Orvieto), edito dalla sede regionale umbra del Borsino Immobiliare Italiano, organo delle C.C.I.A.A. provinciali (cfr. All. n° 60).
- b)** per i Terreni (Comune di Orvieto):
- il "V.A.M." (Listino Valori Agricoli Medi), annualità 2011 (ultimo disponibile), elaborato on line dall'Ag. del Territorio di Terni/Catasto Terreni (cfr. All. n° 61);
 - il B.U.R. dell'Umbria (supplemento ordinario n° 6, serie ordinaria, del 28/01/2015) contenente il Prezzario Provinciale dei Valori Agricoli Medi (organo tecnico, ultimo disponibile, per la valutazione delle indennità di esproprio) (cfr. All. n° 62).
- c)** Ove non esista valutazione "ufficiale" di riferimento, si è proceduto con metodo "comparativo", per similitudine cioè con valutazioni consolidate e ragionevolmente comparabili, eventualmente integrato da considerazioni sul "valore intrinseco" (tipologia, caratteristiche, finiture, etc.) comunemente riconosciuto al bene stesso.
- d)** Come precedentemente rilevato, la gran parte dei beni in oggetto, almeno formalmente (in base agli atti), non è immediatamente disponibile, risultando essa "occupata" e/o "affittata"; limitatamente alle u. i. che si trovano in tale condizione il C.T.U. ha predisposto, oltre alla stima "normale" di vendita, una 2° stima "ridotta" (- 25 % rispetto alla prima), per tener conto del momentaneo "investimento" infruttifero che deriverebbe dal loro acquisto, o per condizioni oggettivamente svantaggiate (autorimessa con passo carraio di proprietà di terzi).
- e)** Per i fabbricati, i prezzi unitari che emergono riflettono il noto (e drastico) deprezzamento del mercato immobiliare di questi ultimi anni, con sproporzione tra offerta e richiesta, e conseguente crollo dei prezzi fino a livelli inferiori a quelli di realizzo; per la loro stima, operando come nella generalità delle contrattazioni sul "libero" mercato, il C.T.U. ha riferito:
- il prezzo del costruito alle superfici "nette" edificate / coperte (e non secondo Norma UNI 10750-2005, commercialmente desueta e fuorviante qualora sussistano ampie aree verdi asservite al costruito);
 - conteggiato a parte (e non con lo stesso prezzo dell'u.i. cui afferiscono) gli ampi ambienti di servizio coperti e le terrazze coperte/ scoperte ;
 - ripartito in parti uguali a tutte le u.i. che ne usufruiscono (senza pregiudizio su future attribuzioni più esatte) le superfici di aree di corte indivise e comuni a più u.i..
- f)** Per i terreni agricoli, come dichiara esplicitamente il "B.I.I.", l'offerta è nuovamente in aumento (come per i fabbricati), mentre la domanda ed i prezzi delle colture agricole base (seminativi e simili) sono ancora stazionari rispetto agli ultimi trimestri (tra €. 2.500 e 15.000 €/ha.); ma la depressione generale del settore condiziona anche il prezzo delle colture arboree/specialistiche, che sono quelle qui praticate principalmente.

Di fatto, i valori economici "guida" della presente perizia, al lordo della successiva - eventuale riduzione (- 25 %) di prezzo, sono riassumibili come segue:

2) Valore unitario di stima dei Fabbricati.

a1) Per la palazzina di Baschi:

<u>- Standard di riferimento OMI / Baschi Capoluogo - Zone di Espansione; residenziali</u>		
Abit. Civili	- in buono stato: fascia media	€. 814 €/mq. (min. 709 e max. 919 €/mq.);
Magazzini	- in buono stato: fascia media	€. 460 €/mq. (min. 394 e max. 525 €/mq.);
Box auto	- in ottimo stato: fascia alta	€. 578 €/mq. (min. 381 e med. 479 €/mq.).

Stima:

1) Appartamenti:

- €. 900 /mq. per la superficie residenziale;
- €. 500 /mq. per la soffitta praticabile (e trasformabile in appartamento mansardato);
- €. 500 /mq. per gli ambienti di servizio;
- €. 450/mq. - € 500/mq. per le terrazze esclusive (scoperte – coperte);
- €. 400 /mq. per gli accessori;
- €. 100 /mq. per la corte comune scoperta.

2) autorimessa:

- €. 700 /mq. per il garage (trasformabile in studio o ambiente residenziale);
- €. 100 /mq. per la corte comune scoperta.

a2) Per il villino in campagna (presso l'azienda agricola):

Standard di riferimento OMI / Orvieto - Zone Periferiche; residenziali.

- Abit. Civili in buono stato: fascia media €. 779 €/mq. (min. 683 e max. 876 €/mq.);
- Ville/Villini in buono stato: fascia media €. 919 €/mq. (min. 744 e max. 1.095 €/mq.).

Standard di riferimento BII / Orvieto - Zone Agricole; residenziali.

- Abitazioni abitabili - min. 700 €/mq. / max. 900 €/mq.;
- Abitazioni ristrutturate - min. 1.100 €/mq. / max. €. 2000 €/mq..

Stima:

1) Appartamenti:

- €. 1.050 /mq.- 1.100 /mq. per la superficie residenziale;
- €. 600 /mq. – € 500 / mq. per i portici coperti (esclusivi - comuni);
- €. 400 per le terrazze scoperte a tasca;
- €. 100 /mq. per la corte comune scoperta. (*)

(*) Esclusi gazebo e opere da sanare; escluso deposito GPL (su altra u.i.) da demolire.

a3) Per gli annessi agricoli e le grotte:

Standard di riferimento OMI / Orvieto - Zone Rurali e Frazioni; attività produttive.

- Capannone “tipo” in condizioni “normali” - min. 300 €/mq. / max. 600 €/mq..

Stima:

- €. 150 /mq. per capannoni (atipici e metallici) (**);
- €. 50/mq. per soppalco capannone (atipico e metallico);
- €. 250 /mq. per grotte storiche cantina; €. 50 /mq. per grotte minori ;
- €. 100 /mq. per box pesatura (**); valutazione “a corpo” per le aree di corte.

(**) Sono: la rimessa mezzi agricoli (parte sanata) ed il magazzino esterno al complesso delle grotte-cantina.

La loro stima tiene conto non solo del loro modesto valore intrinseco, ma anche della prossima scadenza del vincolo di destinazione d'uso che ha consentito la loro sanatoria edilizia.

(***) Esclusa rampa di carico-scarico merce, su altra u.i.

3) Valore unitario di stima dei Terreni agricoli.

b1) Per i Vigneti DOC e IGT:

- Standard di riferimento B.U.R. dell'Umbria / Orvieto - Classe A: €. 35.000 /ha;
- Standard di riferimento V.A.M. Ag. del Territorio Tr / Orvieto - Classe unica: €. 32.090 /ha.

Stima:

- Orvieto Classico (bianco) - Classe unica (impianto successivo al 2000): €. 35.000 /ha;
- Orvieto DOC (rosso) - Classe unica (impianto successivo al 2000): €. 25.000 /ha.

b2) Per gli Oliveti:

- Standard di riferimento B.U.R. dell'Umbria / Orvieto - Classe C: €. 18.000 /ha;
- Standard di riferimento V.A.M. Ag. del Territorio Tr / Orvieto - Classe unica: €. 18.730 /ha.

Stima:

- Orvieto IGT: Classe Unica (impianto 2006 c.ca) €. 18.500 /ha.

b3) Per gli Oliveti / Vigneti:

- Standard di riferimento B.U.R. dell'Umbria / Orvieto - non censito -----
- Standard di riferimento V.A.M. Ag. del Territorio Tr / Orvieto - Classe unica: €. 12.150 /ha.

Stima:

- Orvieto IGT: Classe unica (impianto 1980) €. 15.000 /ha;

b4) Per i Boschi:

- Standard di riferimento B.U.R. dell'Umbria / Orvieto - Bosco ceduo / misto €. 4.000 /ha;
- Standard di riferimento V.A.M. Ag. del Territorio Tr / Orvieto - Bosco ceduo: €. 4.490 /ha.
- Bosco misto: €. 4.820 /ha.

Stima:

- Bosco in età da taglio: €. 5.000 /ha.
- Bosco immaturo al taglio: €. 4.000 /ha.

b5) Per l'Incolto produttivo.

- Standard di riferimento B.U.R. dell'Umbria / Orvieto - Classe unica: €. 2.000 /ha;
- Standard di riferimento V.A.M. Ag. del Territorio Tr / Orvieto - Classe unica: €. 1.250 /ha.

- Stima:

- Tare produttive Orvieto – zone franose €. 1.000 /ha.
- Tare produttive Orvieto – zona bonificabile/trasformabili in bosco ceduo

Classe unica: €. 1.800 /ha.

b6) per i Pascoli naturali e arborati.

- Standard di riferimento B.U.R. dell'Umbria / Orvieto - Classe unica: €. 3.000 /ha;
- Standard di riferimento V.A.M. Ag. del Territorio Tr / Orvieto -Classe unica: €. 2.720 /ha.

- Stima:

Prato-pascolo Orvieto

Classe Unica: €. 2.700 /ha.

4) Stima Fabbricati / per singola u.i..

a) Palazzina di Baschi, in Via dell'Annunziata 8 .

1) Autorimessa a Foglio 64 – Part.IIIa 367 / sub. 2 (libera).

- Garage finestrato p. seminterrato	≈ mq. 25,45 x €. 700 =	€.	<u>17.815</u>
- Diritti pari a 1/4 sulla corte comune scoperta (b.c.n.c. a Part.IIIa 367 /sub.9)	≈ mq. 65,00 x €. 100=	€.	<u>6.500</u>
	Totale ordinario:	€.	24.315
	Per arrotondamento:	€.	24.300 ≈

Riduzione (- 25 %) per passo carrabile (Part.IIIa 378)
di proprietà di terzi

		€.	<u>6.075</u>
	Totale ridotto:	€.	18.225
	Per arrotondamento:	€.	18.200 ≈

2) Appartamento a Foglio 64 – Part.IIIa 367 / sub. 8 (libero).

- Appartamento al p. rialzato	mq. 95,55 x €. 900 =	€.	85.995
- Terrazza (scoperta) al p. rialzato	mq. 4,87 x €. 450 =	€.	2.191
- Ripostiglio (buio / h=2,0 ml) al p. seminterrato	mq. 7,30 x €. 400 =	€.	2.920
- Cantina (buia / h= 2,85 ml.) al p. seminterrato	mq. 12,20 x €. 450 =	€.	5.490
- Soffitta praticabile / finestrata al p. 2°	mq. 106,85 x €. 500 =	€.	<u>53.425</u>
		€.	150.021
- Diritti pari a 1/4 sulla corte comune scoperta (b.c.n.c. a Part.IIIa 367 /sub.9)	≈ mq. 65,00 x €. 100 =	€.	<u>6.500</u>
	Totale	€.	156.521
	Per arrotondamento:	€.	156.500 ≈

3) Appartamento a Foglio 64 – Part.IIIa 367 / sub. 4 (occupato).

- Appartamento al p. 1°	mq. 101,30 x €. 900 =	€.	91.170
- Terrazza (con pensilina) al p. 1°	mq. 4,17 x €. 500 =	€.	<u>2.085</u>
		€.	93.255
- Diritti pari a 1/4 sulla corte comune scoperta (b.c.n.c. a Part.IIIa 367 /sub.9)	≈ mq. 65,00 x €. 100 =	€.	<u>6.500</u>
	Totale ordinario:	€.	99.755

	Per arrotondamento:	€.	99.800
Riduzione (- 25 %) per u.i. occupata:		€.	<u>24.950</u>
	Totale ridotto:	€.	74.850
	Per arrotondamento:	€.	74.800 ≈

b) Villino (ex fabbricato rurale) di Castellunchio, loc. Tordimonte n° 66.

1) Appartamento a **Foglio 240 - Part.lla 216 / sub. 2** (affittato / occupato).

- Appartamento: parte al p. terra	mq. 66,52 x €. 1.050 =	€.	69.846
- Appartamento: parte al p. 1°	mq. 54,39 x €. 1.100 =	€.	59.829
- Portico anteriore coperto a p. terra (quota parte)	mq. 20,01 x €. 600 =	€.	12.006
- Terrazza scoperta anteriore a p. 1° (quota parte)	mq. 12,98 x €. 400 =	€.	<u>5.192</u>
		€.	146.873
- Diritti pari a 1/3 sulla corte comune scoperta (b.c.n.c. a Part.lla 216 /sub. 1)	≈ mq. 269,00 x €. 100 =	€.	<u>26.900</u>
	Totale ordinario:	€.	173.773
	Per arrotondamento:	€.	173.800 ≈

Riduzione (- 25 %) per u.i. affittata:		€.	<u>43.450</u>
	Totale ridotto:	€.	130.350
	Per arrotondamento:	€.	130.300 ≈

2) Appartamento a **Foglio 240 - Part.lla 216 / sub. 3** (affittato).

- Appartamento a p. terra	mq. 53,39 x €. 1.050 =	€.	56.059
- Portico anteriore coperto a p. terra (quota parte)	mq. 21,17 x €. 600 =	€.	12.702
- Portico posteriore coperto a p. terra (esclusivo)	mq. 6,60 x €. 500 =	€.	<u>3.300</u>
		€.	72.061
- Diritti pari a 1/3 sulla corte comune scoperta (b.c.n.c. a Part.lla 216 /sub. 1)	≈ mq. 269,00 x €. 100 =	€.	<u>26.900</u>
	Totale ordinario:	€.	98.961
	Per arrotondamento:	€.	99.000

Riduzione (- 25 %) per u.i. affittata:		€.	<u>24.750</u>
	Totale ridotto:	€.	74.250
	Per arrotondamento:	€.	74.200 ≈

3) Appartamento a **Foglio 240 - Part.lla 216 / sub. 4** (affittato).

- Appartamento: parte a p. terra (ingresso)	mq. 5,56 x €. 1.050 =	€.	5.838
- Appartamento: parte a p. 1°	mq. 49,52 x €. 1.100 =	€.	54.472
- Terrazza scoperta anteriore a p. 1° (quota parte)	mq. 9,89 x €. 400 =	€.	<u>3.956</u>
		€.	64.266
- Diritti pari a 1/3 sulla corte comune scoperta (b.c.n.c. a Part.lla 216 /sub. 1)	≈ mq. 269,00 x €. 100 =	€.	<u>26.900</u>

Totale ordinario:	€.	91.166
Per arrotondamento:	€.	91.200 ≈
Riduzione (- 25 %) per u.i. affittata:	€.	<u>22.800</u>
Totale ridotto:	€.	68.400
Approssimato:	€.	68.400 ≈

c) Fabbricati agricoli Azienda di Castelluncho.

1) Rimessa mezzi agricoli e bascula stradale a **Foglio 240 - Part.IIa 209** (affittata).

- Capannone metallico p. terra (*) (parte condonata e accatastata)	≈	mq. 76,00 x €.	150 =	€.	11.400
- Soppalco metallico capannone	≈	mq. 24,50 x €.	50 =	€.	<u>1.225</u>
			Tot. a)	€.	12.625
- Bascula stradale interrata		a corpo (costo ferri vecchi)	=	€.	4.050
- Box di pesatura (in muratura)	≈	mq. 24,50 x €.	100 =	€.	<u>2.450</u>
			Tot. b)	€.	6.500
- Diritti pari a 1/1 sulla corte scoperta comune		a corpo =		€.	<u>1.000</u>

Totale (a+b+ area di corte comune) ordinario	€.	20.125
Per arrotondamento:	€.	20.100 ≈

Riduzione (- 25 %) per u.i. affittata:	€.	<u>5.025</u>
Totale(a+b+ area di corte comune) ridotto:	€.	15.075
Per arrotondamento:	€.	15.100 ≈

2) "Grotte" e annessi a **Foglio 240 - Part.IIe graffate 220, 221, 222** (affittate)

- P.IIa 220: Magazzino metallico esterno - condonato (*)	≈	mq. 71,50 x €.	150 =	€.	10.725
P.IIa 221: "Grotte" maggiori (ex cantina) (**)	≈	mq. 575,00 x €.	250 =	€.	143.750
- P.IIa 222: "Grotte" minori (a p. terra e p. 1°)	≈	mq. 172,00 x €.	50 =	€.	8.600
- Area di corte comune scoperta (reliitto stradale)		a corpo	=	€.	<u>500</u>
Totale ordinario:				€.	163.575
Per arrotondamento:				€.	163.600 ≈

Riduzione (- 25 %) per u.i. affittate:	€.	<u>40.900</u>
Totale ridotto:	€.	122.700
Per arrotondamento:	€.	122.700 ≈

(*) Rimessa mezzi agricoli e magazzino cantina: stima in previsione della possibilità di modificare la loro attuale destinazione d'uso agricola.

(**) Grotte ex cantina: stima in previsione d'un riutilizzo coerente con la loro natura.

5) **Stima Terreni Azienda Agricola / per comparti produttivi** (tutti affittati)

Nella impossibilità pratica di dare una stima ordinaria / ridotta a ciascuna unità immobiliare (ovvero: Part.IIa) ai terreni dell'Azienda Agricola, si sono raggruppate le u.i. stesse per tipologia colturale, livello qualitativo, Foglio catastale di appartenenza.

1) **Vigneti** ha. 21.26.11 (= mq. 212.611,00).

1a) - Orvieto "Classico" (uva bianca) ha. 20.34.71 (= mq. 203.471,00)

Stima ordinaria: €. 35.000 x ha. 20,3471 €. 712.148,50
 Stima ordinaria arrotondata: €. **712.150,00** ≈

Stima ridotta (- 25 %): €. 26.250 x ha. 20,3471 €. 534.111,37
 Stima ridotta arrotondata: €. **534.100,00** ≈

Differenza: €. 178.050,00

1b) - Orvieto "D.O.C." (uva rossa) ha. 00.91.40 (= mq. 9.140,00)

Stima ordinaria: €. 25.000 x ha. 00,9140 €. 22.850,00
 Stima ordinaria arrotondata: €. **22.800,00** ≈

Stima ridotta (- 25 %): €. 18.750 x ha. 00,9140 €. 17.137,50
 Stima ridotta arrotondata: €. **17.150,00** ≈

Differenza: €. 5.700,00

Totale 1a) + 1b) ordinario arrotondato: €. 712.150 + 22.800 €. **734.950,00** ≈

Totale 1a) + 1b) ridotto arrotondato: €. 534.100 + 17.150 €. **551.250,00** ≈

Elenco Part.IIe tipo 1a) e relativa stima (ordinaria e ridotta)

Foglio 239:

34	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.13.10	
35	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 01.16.80	
108/A	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.17.85	
110/AA	vigneto	classe 1°	Superficie <u>ha. 00.12.16</u>	
		Stima ordinaria	ha. 01.59.91 x €. 35.000 = €.	55.968,50
		Stima ridotta	ha. 01.59.91 x €. 26.250 = €.	41.976,37

Foglio 240:

9/AA	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.03.14
10	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 01.68.40
12	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 01.04.00
13	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.48.40
55	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 03.90.10
56	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.58.30
66	vigneto	classe 2°	Superficie ha. 00.91.10
150	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.77.60
180	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.22.95
210/A	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 04.69.20
211	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.03.90
217/B	vigneto	classe 1°	Superficie <u>ha. 00.82.46</u>

Stima ordinaria	ha. 15.19.55 x € 35.000 = € 531.842,50
Stima ridotta	ha. 15.19.55 x € 26.250 = € 398.881,87

Foglio 247:

6/A	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.37.60
7/A	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.34.70
15	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.05.20
16/A	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.16.00
93	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.03.80
94	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.01.80
120/A	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 02.40.60
122/A	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.02.20
124	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.07.00
128/A	vigneto	classe 1°	Superficie <u>ha. 00.06.35</u>
		Stima ordinaria	ha. 03.55.25 x € 35.000 = € 124.337,50
		Stima ridotta	ha. 03.55.25 x € 26.250 = € 93.253,12

Elenco Part.lla tipo 1b) e relativa stima (ordinaria e ridotta):

Foglio 240:

7	vigneto	classe 1°	Superficie ha. 00.37.70
8	vigneto	classe 1°	Superficie <u>ha. 00.53.70</u>
		Stima ordinaria	ha. 00.91.40 x € 25.000 = € 22.850,00
		Stima ridotta	ha. 00.91.40 x € 18.750 = € 17.137,50

2) **Oliveti** ha 00.54.89 (= mq. 5.489,00)

- Orvieto "D.O.P." / intensivo, impianto 2006.

Stima ordinaria:	€ 18.500 x ha. 00.54.89	€ 10.154,65
Stima ordinaria arrotondata:		€ 10.150,00 ≈

Stima ridotta (- 25 %):	€ 13.875 x ha. 00.54.89	€ 7.615,99
Stima ridotta arrotondata:		€ 7.600,00 ≈

Differenza:		€ 2.550,00
-------------	--	------------

Elenco Part.lla e relativa stima (ordinaria e ridotta)

Foglio 239:

108/B	oliveto	classe 2°	Superficie ha. 00.28.25
110/AB	oliveto	classe 3°	Superficie ha. 00.10.14

Foglio 240:

9/AB	oliveto	classe 2°	Superficie ha. 00.08.36
217/A	oliveto	classe 2°	Superficie <u>ha. 00.08.14</u>
		Stima ordinaria	ha. 00.54.89 x € 18.500 = € 10.154,65
		Stima ridotta	ha. 00.54.89 x € 13.875 = € 7.615,99

3) **Oliveti – Vigneti:** ha 00.75.40 (= mq. 7.540) / affittati

- Orvieto "D.O.P." / estensivo, impianto 1980.

Stima ordinaria:	€. 15.000 x ha. 00.75.40	€.	11.310,00
Stima ordinaria arrotondata:		€.	11.300,00 ≈
Stima ridotta (- 25 %):	€. 11.250 x ha. 00.75.40	€.	8.482,50
Stima ridotta arrotondata:		€.	8.500,00 ≈
Differenza:		€.	2.800,00

Elenco Part.lla e relativa stima (ordinaria e ridotta)

Foglio 240:

210/B oliveto/vigneto classe 2° Superficie ha. 00.75.40

Stima ordinaria ha. 00.75.40 x €. 15.000 = €. 11.310,00

Stima ridotta ha. 00.75.40 x €. 11.250 = €. 8.482,50

4) **Boschi:** ha. 11.47.77 (= mq. 114.777,00) / affittato

4a) - Bosco misto, in età da taglio (mq. 11.718).

Stima ordinaria: €. 5.000 x ha. 01.17.18 €. 5.859,00

Stima ordinaria arrotondata: €. **5.900,00** ≈

Stima ridotta (- 25 %): €. 3.750 x ha. 01.17.18 €. 4.394,25

Stima ridotta arrotondata: €. **4.400,00** ≈

Differenza: €. 1.500,00

4b) - Bosco misto, inagibile / immaturo al taglio (mq. 103.059,00)

Stima ordinaria: €. 4.000 x ha. 10.30.59 €. 41.223,60

Stima ordinaria arrotondata: €. **41.200,00** ≈

Stima ridotta (- 25 %): €. 3.000 x ha. 10.30.59 €. 30.917,70

Stima ridotta arrotondata: €. **30.900,00** ≈

Differenza: €. 10.300,00

Totale 4a)+4b) ordinario arrotondato: €. 5.900 + 41.200 €. **47.100,00** ≈

Totale 4a)+4b) ridotto arrotondato: €. 4.400 + 30.900 €. **35.300,00** ≈

Elenco Part.lla tipo 4a) (1 sola u.i.)

Foglio 240:

172 bosco misto classe 2° Superficie ha. 01.17.18.

Stima ordinaria ha. 01.17.18 x €. 5.000 = €. 5.859,00

Stima ridotta ha. 01.17.18 x €. 3.750 = €. 4.394,25

Elenco Part.lla tipo 4b) e relativa stima (ordinaria e ridotta).

Foglio 239:

11 bosco misto classe 3° Superficie ha. 00.60.50

33 bosco ceduo classe 3° Superficie ha. 00.77.14

Foglio 240:

3 bosco misto classe 2° Superficie ha. 01.99.20

16 bosco ceduo classe 1° Superficie ha. 00.04.90

17	bosco ceduo	classe 1°	Superficie ha. 00.01.30	
152	bosco ceduo	classe 2°	Superficie ha. 06.17.60	
154	bosco ceduo	classe 2°	Superficie ha. 00.25.70	
175	bosco ceduo	classe 1°	Superficie ha. 00.07.70	
177	bosco misto	classe 2°	Superficie <u>ha. 00.36.55</u>	
		Stima ordinaria	ha. 10.30.59 x €. 4.000 =	€. 41.223,60
		Stima ridotta	ha. 10.30.59 x €. 3.000 =	€. 30.917,70

5) **Incolto produttivo** ha 09.71.70 (= mq. 97.170,00) / affittato

5a) - Incolto improduttivo in zona franosa:

Stima ordinaria:	€. 1.000 x ha. 01.73.15	€.	1.731,50
Stima ordinaria arrotondata		€.	1.700,00 ≈
Stima ridotta (- 25 %):	€. 750 x ha. 01.73.15	€.	1.298,62
Stima ridotta arrotondata		€.	1.300,00 ≈
Differenza:		€.	400,00

5b) - Incolto in zona scarsamente praticabile e/o in via di trasformazione

Stima ordinaria:	€. 1.800 x ha. 07.98.55	€.	14.373,90
Stima ordinaria arrotondata		€.	14.400,00 ≈
Stima ridotta (- 25 %):	€. 1.350 x ha. 07.98.55	€.	10.780,42
Stima ridotta arrotondata		€.	10.800,00 ≈
Differenza:		€.	3.600,00

Totale 5a) + 5b) ordinario arrotondato: €. 1.700 + 14.400 = €. **16.100,00** ≈

Totale 5a) + 5b) ridotto arrotondato: €. 1.300 + 10.800 = €. **12.100,00** ≈

Elenco Part.IIe tipo 5a) e relativa stima (ordinaria e ridotta).

Foglio 240:

148	incolto p.vo	classe U	Superficie <u>ha. 01.73.15</u>	
		Stima ordinaria	ha. 01.73.15 x €. 1.000 =	€. 1.731,50
		Stima ridotta	ha. 01.73.15 x €. 750 =	€. 1.298,62

Elenco Part.IIe tipo 5b) e relativa stima (ordinaria e ridotta).

Foglio 240:

214	relitto stradale	classe ---	Superficie ha. 00.00.05	
------------	-------------------------	------------	-------------------------	--

Foglio 247:

1	incolto p.vo	classe U	Superficie ha. 01.46.00	
3	incolto p.vo	classe U	Superficie ha. 00.37.90	
6/B	incolto p.vo	classe ---	Superficie ha. 00.14.50	
7/B	incolto p.vo	classe ---	Superficie ha. 00.08.40	
8	incolto p.vo	classe U	Superficie ha. 00.10.40	
14	incolto p.vo	classe U	Superficie ha. 00.05.10	

16/B	incolto p.vo	classe ---	Superficie ha. 00.36.60	
37	incolto p.vo	classe U	Superficie ha. 00.64.20	
38	incolto p.vo	classe U	Superficie ha. 00.34.90	
120/B	incolto p.vo	classe ---	Superficie ha. 02.76.00	
122/B	incolto p.vo	classe ---	Superficie ha. 00.00.60	
127	incolto p.vo	classe U	Superficie ha. 00.00.70	
128/B	incolto p.vo	classe ---	Superficie ha. 00.08.10	
130	incolto p.vo	classe U	Superficie ha. <u>01.55.10</u>	
		Stima ordinaria	ha. 07.98.55 x €. 1.800 =	€. 14.373,90
		Stima ridotta	ha. 07.98.55 x €. 1.350 =	€. 10.780,42

6) **Pascolo** ha. 00.19.20 (= mq. 1.920,00)

- Pratopascolo per fienagione (praticabile meccanicamente).

Stima ordinaria:	€. 2.700 x ha. 00.19.20	€.	518,40
Stima ordinaria arrotondata:		€.	500,00 ≈

Stima ridotta (- 25 %):	€. 2.025 x ha. 00.19.20	€.	388,80
Stima ridotta arrotondata:		€.	400,00 ≈

Differenza:		€.	100,00
-------------	--	----	--------

Elenco Part.lla e relativa stima (ordinaria e ridotta) (1 sola u.i.).

Foglio 240

18	pascolo	classe 1°	Superficie	<u>ha. 00.19.20</u>	
			Stima ordinaria	ha. 00.19.20 x €. 2.700 =	€. 518,40
			Stima ridotta	ha. 00.19.20 x €. 2.025 =	€. 388,80

Cap. G .

RIEPILOGO DI STIMA. FORMAZIONE LOTTI E LORO VALORE DI VENDITA.

1) Prezzo di stima dei Fabbricati.

a) **Palazzina di Baschi, in Via dell'Annunziata 8 .**

1) Autorimessa a Foglio 64 – Part.lla 367 / sub. 2 (libera).

Totale ordinario arrotondato	€.	24.300
Totale ridotto (per passo carraio su proprietà di terzi) arrotondato	€.	18.200

2) Appartamento a Foglio 64 – Part.lla 367 / sub. 8 (libero).

Totale ordinario arrotondato	€.	156.500
Totale ridotto arrotondato	€.	156.500

3) Appartamento a **Foglio 64 – Part.III 367 / sub. 4** (occupato).

Totale ordinario arrotondato	€.	99.800
Totale ridotto arrotondato	€.	74.800

- Totale palazzina di Baschi:

a) ordinario: €. 24.300 + 156.500 + 99.800 =	€.	280.600
b) ridotto : €. 18.200 + 156.500 + 74.800 =	€.	249.500

b) Villino (ex fabbricato rurale) di Castellunichio, loc. Tordimonte n° 66.

1) Appartamento a **Foglio 240 - Part.III 216 / sub. 2** (affittato / occupato).

Totale ordinario arrotondato	€.	173.800
Totale ridotto arrotondato	€.	130.300

2) Appartamento a **Foglio 240 - Part.III 216 / sub. 3** (affittato).

Totale ordinario arrotondato	€.	99.000
Totale ridotto arrotondato	€.	74.200

3) Appartamento a **Foglio 240 - Part.III 216 / sub. 4** (affittato).

Totale ordinario arrotondato	€.	91.200
Totale ridotto arrotondato	€.	68.400

- Totale villino di Castellunichio:

a) ordinario: €. 173.800 + 99.000 + 91.200 =	€.	364.000
b) ridotto : €. 130.300 + 74.200 + 68.400 =	€.	272.900

c) Fabbricati agricoli Azienda di Castellunichio.

1) Rimessa mezzi agricoli e bascula stradale a **Foglio 240 - Part.III 209** (affittata).

Totale ordinario arrotondato	€.	20.100
Totale ridotto arrotondato	€.	15.100

2) “Grotte” e annessi a **Foglio 240 - Part.III graffate 220, 221, 222** (affittate).

Totale ordinario arrotondato	€.	163.600
Totale ridotto arrotondato	€.	122.700

- Totale annessi agricoli:

a) ordinario: €. 20.100 + 163.600 =	€.	183.700
b) ridotto : €. 15.100 + 122.700 =	€.	137.800

2) Prezzo di stima dei Terreni dell’Azienda Agricola (affittati).

a) Vigneti

Totale ordinario arrotondato	€. 712.150 + 22.800 =	€.	734.950
------------------------------	-----------------------	----	---------

Totale ridotto arrotondato	€. 534.100 + 17.150 =	€.	551.250
a) Oliveti			
Totale ordinario arrotondato		€.	10.150
Totale ridotto arrotondato		€.	7.600
c) Oliveti - vigneti			
Totale ordinario arrotondato		€.	11.300
Totale ridotto arrotondato		€.	8.500
d) Boschi			
Totale ordinario arrotondato	€. 5.900 + 41.200 =	€.	47.100
Totale ridotto arrotondato	€. 4.400 + 30.900 =	€.	35.300
e) Incolti produttivi			
Totale ordinario arrotondato	€. 1.700 + 14.400 =	€.	16.100
Totale ridotto arrotondato	€. 1.300 + 10.800 =	€.	12.100
f) Pascoli			
Totale ordinario arrotondato		€.	500
Totale ridotto arrotondato		€.	400
- Totale terreni agricoli:			
a) ordinario :	€. 734.950 + 10.150 + 11.300 + 47.100 + 16.100 + 500 =	€.	820.100
b) ridotto :	€. 551.250 + 7.600 + 8.500 + 35.300 + 12.100 + 400 =	€.	615.150

3) Prezzo complessivo si stima.

a) Fabbricati di tipo residenziale			
- ordinario:	€. (24.300+156.500+99.800) + (173.800+99.000+91.200) =	€.	644.600
- ridotto :	€. (18.200+156.500+74.800) + (130.300+74.200+68.400) =	€.	522.400
b) Fabbricati di tipo rurale			
- ordinario:	€. 20.100 + 163.600 =	€.	183.700
- ridotto :	€. 15.100 + 122.700 =	€.	137.800
c) Terreni agricoli			
- ordinario:	€. 734.950 + 10.150 + 11.300 + 47.100 + 16.100 + 500 =	€.	820.100
- ridotto :	€. 551.250 + 7.600 + 8.500 + 35.300 + 12.100 + 400 =	€.	<u>615.150</u>

Stima totale ordinaria beni esegutati: a) + b) + c) =
€. 644.600 + 183.700 + 820.100 = €. 1.648.400

Stima totale ridotta beni esegutati : a) + b) + c) =
€. 522.400 + 137.800 + 615.150 = €. 1.275.350

4) Criterio di formazione lotti di vendita.

Dall'esposizione di quanto sopra, pare al C.T.U. di poter distinguere 3 ambiti d'interesse diversi:

- la palazzina plurifamiliare di Baschi, contenente 3 distinte u.i. singolarmente vendibili;
- il villino plurifamiliare (ex fabbricato rurale) di Castellunchio, contenente altre 3 distinte u.i. singolarmente vendibili;
- l'azienda agricola di Castellunchio, frastagliata e dotata di annessi rustici.

Riguardo ad essa:

- riscontrato che gli annessi rustici non paiono frazionabili e/o scorporabili dal contesto per il quale sono stati realizzati e per il quale sono funzionali; ed opportuno invece che confluiscono sul lotto dei terreni agricoli su cui insistono;
 - riscontrato altresì che l'azienda agricola già adesso si presenta divisa in 2 parti principali, più altri 2 appezzamenti decisamente minori; e che questi ultimi sono isolati dal resto e confinanti con altre proprietà potenzialmente interessate all'acquisto;
- pare logico suddividere anche l'azienda agricola, di costo rilevante, in ulteriori 3 parti distinte:
- una maggiore per i terreni ai Fogli 239 e 240, ad indirizzo prettamente viticolo, contenente anche gli annessi rustici (tutti);
 - una minore per i terreni a Foglio 247, più ondulata e con incolti da bonificare, e priva di annessi rustici;
 - una tersa, infine, per i 2 appezzamenti interclusi, sopra citati, non essenziali (neppure per morfologia del terreno) all'attività agricola.

In definitiva, pare opportuno al sottoscritto C.T.U. predisporre in totale **n° 9 lotti di vendita** distinti, la cui valutazione è già stata singolarmente espressa per i 3 lotti della palazzina di Baschi ed i 3 lotti del villino di Castellunchio, e deve invece esserlo (sia pure per semplice educazione) per i 3 lotti dell'azienda agricola così come sopra composti.

5) Valore dei lotti dell'azienda agricola.

a) Il valore di stima complessiva (arrotondato) degli annessi rustici è stato già determinato (cfr. questo capitolo, par.fi 1 e 3) in €. 183.700 (ordinario) / €. 137.800 (ridotto).

b) Il valore di stima complessivo (arrotondato) delle Part.lla 7 e 8 del Foglio 240 (gli unici vigneti a bacca rossa) è stato già determinato (cfr. questo Cap.lo G, par.fo 1) in €. 22.800 (ordinario) / € 17.150 (ridotto).

Ne consegue che i vigneti restanti del Foglio 240 (cfr. ancora questo Cap.lo, par.fo 1) hanno valore di € 712.150 (ordinario) / €. 534.100 (ridotto).

c) Il valore di stima complessivo (arrotondato) della Part.lla 11 del Foglio 239 (bosco misto) è stato già determinato (cfr. Cap.lo F, paragrafo 5) in:

- Stima ordinaria : Sup. ha. 00.60.50 x €. 4.000 = €. 2.420,00 ≈ €. 2.400.
- Stima ridotta: Sup. ha. 00.60.50 x €. 3.000 = €. 1.815,00 ≈ €. 1.800.

Ne consegue che i boschi restanti del Foglio 239 (cfr. ancora questo Cap.lo, par.fo 1) hanno valore di:

- Stima ordinaria : €. 5.900 + (41.200 – 2.400) = €. 44.700
- Stima ridotta: €. 4.400 + (30.900 – 1.800) = € 33.500

d) Il valore di stima complessivo del Foglio 240 senza le Part.lla 7 e 8 è dato da:

- Stima ordinaria F. 240: €. 612.800 (totale) - €. 22.800 (P.lla 7 e 8) = €. 590.000

- Stima ridotta F. 240: €.459.750 (totale) - €. 17.150 (P.lle 7 e 8) = €. 442.600

e) Il valore di stima complessivo del Foglio 239 senza la Part.lla 11 è dato da:

- Stima ordinaria F. 239: €. 68.550 (totale) - €. 2.400 (P.lla 11) = €. 66.150

- Stima ridotta F. 239: €. 51.350 (totale) - €. 1.800 (P.lla 11) = €. 49.550

f) Il valore di stima complessivo (arrotondato) del comparto maggiore terreni agricoli (Fogli 239 e 240) da vendere assieme agli annessi rustici è il seguente:

- Stima ordinaria:

F. 240 corretto + Foglio 239 corretto = €. 590.000 + €. 66.150 = €. 656.150 ≈ **€. 66.150**

- Stima ridotta :

F. 240 corretto + Foglio 239 corretto = €. 4423.600 + €. 49.550 = €. 492.150 ≈ **€. 492.150**

g) Il valore di stima complessivo (arrotondato) del lotto comprendente sia i terreni che i fabbricati rurali risulterà dalla loro somma :

- valore ordinario: €. 183.700 (annessi agricoli) + €. 656.150 (terreni) = €. 839.850

- valore ridotto : €. 137.800 (annessi agricoli) + €. 492.150 (terreni)= €: 629.950

h) Il valore di stima complessivo (arrotondato) del lotto comprendente i terreni agricoli interclusi (Foglio 240, Part.lle 7 e 8 + Foglio 239, Part.lla 11) è il seguente:

- valore ordinario : €. 22.800 + €. 2.400 = €. 25.200

- valore ridotto : €. 17.150 + €. 1.800 = €. 18.950

6) Composizione e valore dei lotti di vendita.

In definitiva, il valore commerciale “più probabili” arrotondato (ordinario e ridotto) dei 9 lotti di vendita risulta essere, a parere del sottoscritto C.T.U., il seguente.:

- Lotto 1) appartamento a p. 1°, libero, con annessi	€.	156.500	€.	156.500
- Lotto 2) appartamento a p. 2°, occupato, senza annessi	€.	99.800	€.	74.800
- Lotto 3) autorimessa, a p. S.1°, libero, senza annessi	€.	24.300	€.	18.200
- Lotto 4) appartamento a p. T. e 1°, lato az. agricola:	€.	173.800	€.	130.300
- Lotto 5) appartamento a p. T., centrale:	€.	99.000	€.	74.200
- Lotto 6) appartamento al p. T e 1°, lato altra costruzione:	€.	91.200	€.	68.400
- Lotto 7) terreni agricoli a Foglio 239 e 240 con	€.	656.150	€.	492.150
Fabbricati rurali a Foglio 240	€.	183.700	€.	137.800
- Lotto 8) Terreni agricoli a F. 247	€.	138.700	€.	104.050
- Lotto 9) Terreni interclusi a F. 239 e 240	€.	25.200	€.	18.950
Totale di stima (ordinario / ridotto):	€.	1.648.350	€.	1.275.350

ORDINANZA DI VENDITA
(con indicazione catastale delle u.i. di ciascun lotto)

Riferendosi dunque all'intera proprietà esecutata ancora catastalmente intestata al decujus Cotti Vincenzo (cfr. All. n° 64) si ha:

Lotto n° 1.

a) Diritti di piena proprietà (1.000/1.000) su:

- porzione di fabbricato in Baschi (Tr), Via dell'Annunziata n° 8, ai piani seminterrato, terreno e 2°, destinata ad "appartamento", censita al Catasto Fabbricati di quel Comune a Foglio 64, Part.Illa 367 sub. 8, di Categoria A/3, Classe 6°, Consistenza 8 vani, Rendita €. 516,46.

b) Diritti di comproprietà sulla corte indivisa scoperta, censita a Foglio 64, Part.Illa 367 sub 9 come "bene comune non censibile" della superficie complessiva (coperta/scoperta) indivisa di mq. 390.

Lotto n° 2.

a) Diritti di piena proprietà (1.000/1.000) su:

- porzione di fabbricato in Baschi (Tr), Via dell'Annunziata n° 8, piano 1°, destinata ad "appartamento", censita al Catasto Fabbricati di quel Comune a Foglio 64, Part.Illa 367 sub. 4, di Categoria A/3, Classe 3°, Consistenza 6 vani, Rendita €. 238,60.

b) Diritti di comproprietà sulla corte indivisa scoperta, censita a Foglio 64, Part.Illa 367 sub 9 come "bene comune non censibile" della superficie complessiva (coperta/scoperta) indivisa di mq. 390.

Lotto n° 3.

a) Diritti di piena proprietà (1.000/1.000) su:

- porzione di fabbricato in Baschi (Tr), Via dell'Annunziata n° 6, al piano seminterrato, destinata ad "autorimessa", censito al Catasto Fabbricati di quel Comune a Foglio 64, Part.Illa 367 sub. 2, di Categoria C/6, Classe 5°, Consistenza 25 mq., Rendita €. 38,73.

b) Diritti di comproprietà sulla corte indivisa scoperta, censita a Foglio 64, Part.Illa 367 sub 9 come "bene comune non censibile" della sup. complessiva (coperta/scoperta) indivisa di mq. 390.

Lotto n° 4.

a) Diritti di piena proprietà (1.000/1.000) su:

- porzione di fabbricato in Comune di Orvieto (Tr), loc. Castellunchio s.n.c., piani terra e 1°, destinata ad "appartamento", censita al Catasto Fabbricati di quel Comune a Foglio 240, Part.Illa 216 sub 2, di Categoria A/2, Classe 6°, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq. 169, Rendita €. 426,08.

b) Diritti di comproprietà sulla corte indivisa scoperta, censita a Foglio 240, Part.Illa 216 sub 1 come "bene comune non censibile" della superficie complessiva (coperta/scoperta) indivisa di mq. 1075.

Lotto n° 5.

a) Diritti di piena proprietà (1.000/1.000) su:

- porzione di fabbricato in Comune di Orvieto (Tr), loc. Castellunchio s.n.c., piano terra, destinata ad "appartamento", censita al Catasto Fabbricati di quel Comune a Foglio 240, Part.Illa 216 sub.3, di Categoria A/2, Classe 6°, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq. 86, Rendita €. 271,14.

b) Diritti di comproprietà sulla corte indivisa scoperta, censita a Foglio 240, Part.Illa 216 sub 1 come "bene comune non censibile" della superficie complessiva (coperta/scoperta) indivisa di mq. 1.075.

Lotto n° 6.

a) Diritti di piena proprietà (1.000/1.000) su:

- porzione di fabbricato in Comune di Orvieto (Tr), loc. Castellunchio s.n.c., piani terra e 1°, destinata ad “appartamento”, censita al Catasto Fabbricati di quel Comune a Foglio 240, Part.IIa 216 sub 4, di Categoria A/2, Classe 6°, Consistenza 4,0 vani, Superficie catastale mq. 108, Rendita €. 309,87.

b) Diritti di comproprietà sulla corte indivisa scoperta, censita a Foglio 240, Part.IIa 216 sub 1 come “bene comune non censibile” della superficie complessiva (coperta/scoperta) indivisa di mq. 1.075.

Lotto n° 7.

Diritti di piena proprietà (1.000/1.000) su:

a) terreni agricoli in Comune di Orvieto (Tr), loc. Castellunchio, censiti al Catasto terreni di quel Comune a Foglio 239, Part.IIe nn°:

33	bosco ceduo	classe 3°	Sup. ha. 00.77.14	R.D. €. 7,17	R.A. €. 1,99;
34	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.13.10	R.D. €. 17,59	R.A. €. 9,47;
35	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 01.16.80	R.D. €. 156,84	R.A. €. 84,45;
108/A	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.17.85	R.D. €. 23,97	R.A. €. 12,91;
108/B	oliveto	classe 2°	Sup. ha. 00.28.25	R.D. €. 10,94	R.A. €. 5,84;
110/AA	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.12.16	R.D. €. 16,33	R.A. €. 8,79;
110/AB	oliveto	classe 3°	Sup. ha. 00.10.14	R.D. €. 2,09	R.A. €. 0,79;

b) terreni agricoli in Comune di Orvieto (Tr), loc. Castellunchio, censiti al Catasto terreni di quel Comune a Foglio 240, Part.IIe nn°:

3	bosco misto	classe 2°	Sup. ha. 01.99.20	R.D. €. 25,72	R.A. €. 4,12;
9/AA	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.03.14	R.D. €. 4,22	R.A. €. 2,27;
9/AB	oliveto	classe 2°	Sup. ha. 00.08.36	R.D. €. 3,24	R.A. €. 1,73;
10	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 01.68.40	R.D. €. 226,13	R.A. €. 121,76;
12	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 01.04.00	R.D. €. 139,65	R.A. €. 75,20;
13	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.48.40	R.D. €. 64,99	R.A. €. 35,00;
16	bosco ceduo	classe 1°	Sup. ha. 00.04.90	R.D. €. 0,76	R.A. €. 0,15;
17	bosco ceduo	classe 1°	Sup. ha. 00.01.30	R.D. €. 0,20	R.A. €. 0,04;
18	pascolo	classe 1°	Sup. ha. 00.19.20	R.D. €. 2,48	R.A. €. 0,99;
55	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 03.90.10	R.D. €. 523,82	R.A. €. 282,06;
56	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.58.30	R.D. €. 78,28	R.A. €. 42,15;
66	vigneto	classe 2°	Sup. ha. 00.91.10	R.D. €. 82,34	R.A. €. 58,81;
148	incolto p.vo	classe U	Sup. ha. 01.73.15	R.D. €. 2,68	R.A. €. 0,89;
150	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.77.60	R.D. €. 104,20	R.A. €. 56,11;
152	bosco ceduo	classe 2°	Sup. ha. 06.17.60	R.D. €. 79,74	R.A. €. 15,95;
154	bosco ceduo	classe 2°	Sup. ha. 00.25.70	R.D. €. 3,32	R.A. €. 0,66;
172	bosco misto	classe 2°	Sup. ha. 01.17.18	R.D. €. 15,13	R.A. €. 2,42;
175	bosco ceduo	classe 1°	Sup. ha. 00.07.70	R.D. €. 1,19	R.A. €. 0,24;
177	bosco misto	classe 2°	Sup. ha. 00.36.55	R.D. €. 4,72	R.A. €. 0,76;
180	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.22.95	R.D. €. 30,82	R.A. €. 16,59;
210/A	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 04.69.20	R.D. €. 630,04	R.A. €. 339,25;
210/B	vig.to-oliv.to	classe 2°	Sup. ha. 00.75.40	R.D. €. 42,83	R.A. €. 23,36;
211	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.03.90	R.D. €. 5,24	R.A. €. 2,82;
214	relitto str.le	classe ---	Sup. ha. 00.00.05	R.D. €. ---	R.A. €. ---;
217/A	oliveto	classe 2°	Sup. ha. 00.08.14	R.D. €. 3,15	R.A. €. 1,68;
217/B	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.82.46	R.D. €. 110,73	R.A. €. 59,62;

c) fabbricati agricoli in Comune di Orvieto (Tr), loc. Castellunchio s.n.c., censiti al Catasto Fabbricati di quel Comune a:

- Foglio 240, Part.lla 209, Categoria C/2, Classe 11°, Consistenza mq. 107, Superficie catastale mq. 201, Rendita €. 176,83, piani terra e 1°, di fatto destinati a “rimessa mezzi agricoli” e a “pesa stradale”, con area di corte della superficie complessiva (coperta/scoperta) indivisa di mq. 985;

- Foglio 240, Part.lla (“graffate”) nn° 220, 221 e 222, individuanti tutte assieme un’unica unità immobiliare di Categoria C/2, Classe 6°, Consistenza mq. 816, Superficie catastale mq. 843, Rendita €. 547,85, ai piani seminterrato 1°, seminterrato 2° e terreno, distinta in:

1) Part.lla 220 per il “magazzino” metallico fuori terra; 2) Part.lla 221 per la ex “cantina” seminterrata (grotte maggiori); 3) Part.lla 222 per gli ambienti accessori, sia interrati (grotte minori su 2 livelli), che fuori terra (vano scala per 2° livello grotte minori).

Con area di corte della superficie (coperta / scoperta) indivisa di mq. 277.

Lotto n° 8.

Diritti di piena proprietà (1.000/1.000) su:

terreni agricoli in Comune di Orvieto (Tr), loc. Castellunchio, censiti al Catasto terreni di quel Comune a Foglio 247, Part.lla nn°:

1	incolto p.vo	classe U	Sup. ha. 01.46.00	R.D. €. 2,26	R.A. €. 0,75;
3	incolto p.vo	classe U	Sup. ha. 00.37.90	R.D. €. 0,59	R.A. €. 0,20;
6/A	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.37.60	R.D. €. 50,49	R.A. €. 27,19;
6/B	incolto p.vo	classe ---	Sup. ha. 00.14.50	R.D. €. 0,22	R.A. €. 0,07;
7/A	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.34.70	R.D. €. 46,59	R.A. €. 25,09;
7/B	incolto p.vo	classe ---	Sup. ha. 00.08.40	R.D. €. 0,13	R.A. €. 0,04;
8	incolto p.vo	classe U	Sup. ha. 00.10.40	R.D. €. 0,16	R.A. €. 0,05;
14	incolto p.vo	classe U	Sup. ha. 00.05.10	R.D. €. 0,08	R.A. €. 0,03;
15	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.05.20	R.D. €. 6,98	R.A. €. 3,76;
16/A	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.16.00	R.D. €. 21,48	R.A. €. 11,57;
16/B	incolto p.vo	classe ---	Sup. ha. 00.36.60	R.D. €. 0,57	R.A. €. 0,19;
37	incolto p.vo	classe U	Sup. ha. 00.64.20	R.D. €. 0,99	R.A. €. 0,33;
38	incolto p.vo	classe U	Sup. ha. 00.34.90	R.D. €. 0,54	R.A. €. 0,18;
93	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.03.80	R.D. €. 5,10	R.A. €. 2,75;
94	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.01.80	R.D. €. 2,42	R.A. €. 1,30;
120/A	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 02.40.60	R.D. €. 323,07	R.A. €. 173,96
120/B	incolto p.vo	classe ---	Sup. ha. 02.76.00	R.D. €. 4,28	R.A. €. 1,43;
122/A	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.02.20	R.D. €. 2,95	R.A. €. 1,59;
122/B	incolto p.vo	classe ---	Sup. ha. 00.00.60	R.D. €. 0,01	R.A. €. 0,01;
124	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.07.00	R.D. €. 9,40	R.A. €. 5,06;
127	incolto p.vo	classe U	Sup. ha. 00.00.70	R.D. €. 0,01	R.A. €. 0,01;
128/A	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.06.35	R.D. €. 8,53	R.A. €. 4,59;
128/B	incolto p.vo	classe ---	Sup. ha. 00.08.10	R.D. €. 0,13	R.A. €. 0,04;
130	incolto p.vo	classe U	Sup. ha. 01.55.10	R.D. €. 2,40	R.A. €. 0,80.

Lotto n° 9.

Diritti di piena proprietà (1.000/1.000) su:

a) terreni agricoli in Comune di Orvieto (Tr), loc. Castellunchio, censiti al Catasto terreni di quel Comune a Foglio 239, Part.lla n°:

11	bosco misto	classe 3°	Sup. ha. 00.60.50	R.D. €. 5,62	R.A. €. 0,62;
-----------	--------------------	-----------	-------------------	--------------	---------------

b) terreni agricoli in Comune di Orvieto (Tr), loc. Castellunchio, censiti al Catasto terreni di quel Comune a Foglio 240, Part.IIe nn°:

7	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.37.70	R.D. €. 50,62	R.A. €. 27,26;
8	vigneto	classe 1°	Sup. ha. 00.53.70	R.D. €. 52,69	R.A. €. 38,83.

LEGENDA PERIZIA.

Premessa		pg. 1
Cap.lo A	Relazione generale	pg. 2
Cap.lo B	La palazzina condominiale di Baschi	pg. 8
Cap.lo C	I terreni dell’Azienda Agricola di Castellunchio	pg. 15
Cap.lo D	Il villino plurifamiliare di Castellunchio	pg. 26
Cap.lo E	Gli annessi agricoli dell’Azienda di Castellunchio	pg. 33
Cap.lo F	Sima dei beni	pg. 40
Cap.lo G	Lotti di vendita	pg. 51
Ordinanza di vendita		pg. 56

**ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI
(SUL “FASCICOLO DEGLI ALLEGATI”)**

- 1 Certificato anagrafico (C. di Baschi) di morte del decujus.
 - 2 Verbale a Rep. 586/2011- Tribunale di Orvieto (allegato a “inventario” notarile 2015 beni del decujus, registrato a PG, a Rep. 28.657, Racc. 11.683).
 - 3 Visura catastale storica Foglio 64 di Baschi, Part.IIa 368, con estratto di mappa.
 - 4 Elenco sintetico “formalità” contro il decujus.
 - 5 Ispezione ipotecaria formalità al 14/09/2009.
 - 6 Ispezione ipotecaria formalità successive al 14/09/2009.
 - 7 Ispezione ipotecaria formalità per oneri giuridici assunti sulle u.i. eseguite.
-
- 8 “Nulla Osta” edilizio C. di Baschi n° 39/1959 e “Agibilità” Prot. 2128/1960 (palazzina di Baschi)
 - 9 Documentazione fotografica stato attuale esterno palazzina di Baschi.
 - 10 “D.I.A.” n° 1785/’04 per realizzazione nuovo appartamento (sub. 7).
 - 11 “Autorizz.ne Edilizia” C. di Baschi n° 68/2002 per manutenzione straordinaria palazzina di Baschi.
 - 12 ” D.I.A.” n° 1787/’04 e Cert.ne di “Abitabilità” n° 1546/’06 (variante in c. d’o. all’A.E. 68/’2002).
 - 13 Visura C. Fabbricati u.i. eseguite (con piante catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa).
 - 14 Contratto d’affitto appartamento a sub. 4 a bombolone esterno a (Omissis).
 - 15 Certificati anagrafici attuali (C. di Baschi) di (Omissis).
 - 16 Documentazione fotografica appartamento a sub. 8.
 - 17 Documentazione fotografica appartamento a sub. 4.
 - 18 Documentazione fotografica autorimessa a sub. 2.
 - 19 Documentazione fotografica sub. 9 (b.c.n.c.).
 - 20 Avviso Ici /2009 C. di Baschi per le u.i. della palazzina.
 - 21 Attestato di Prestazione Energetica appartamento a sub. 8.
 - 22 Attestato di Prestazione Energetica appartamento a sub. 4.
-
- 23 Visura Catasto Terreni azienda agricola di Castellunchio.
 - 24 Denuncia delle Variazioni Colturali operate (C.T.U. / anno 2010).
 - 25 Planimetria generale 1 = 5000 (Carta tecnica regionale) località Tordimonte.
 - 26 Planimetria catastale 1 = 2000 (quadro d’unione di 3 Fogli) Az. Agricola di Castellunchio.
 - 27 Certificato di Destinazione Urbanistica (C. di Orvieto) terreni Az. Agricola di Castellunchio.
 - 28 Estratti planimetrici urbanistici 1 = 5000 P.R.G. C. di Orvieto.
 - 29 Documentazione fotografica cultura vigneto.
 - 30 Documentazione fotografica cultura oliveto.
 - 31 Documentazione fotografica cultura boschiva.
 - 32 Documentazione fotografica incolto produttivo.
 - 33 Contratto d’affitto (20/06/2006) a (Omissis), con integrazione 20/06/’07.
 - 34 Contratto d’affitto (20/06/2006) a (Omissis), con integrazione 13/02/’07 e modifica 05/06/’07.
-
- 35 Documentazione fotografica stato attuale esterno villino (ex fabbricato rurale) di Castellunchio.
 - 36 C.E. nn° 018/’95; 121/’96; 002/’99 e 164/’99, del C. di Orvieto, per villino di Castellunchio.
 - 37 Denuncia di fabbricato urbano (TR 0155421) con visura, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa.
 - 38 Estratto Prot. mappale (frazionamento) TR 0147626 (unico per villino, rimessa mezzi agricoli e pesa stradale).
 - 39 Documentazione fotografica appartamento a sub. 2.
 - 40 Documentazione fotografica appartamento a sub. 3.

- 41 Documentazione fotografica appartamento a sub. 4.
 42 Documentazione fotografica b.c.n.c. a sub. 4.
 43 Documentazione fotografica impianto g.p.l. da demolire, con bombolone esterno (a Par.IIa 210).
 44 Certificazione anagrafica (C. di Orvieto) di (Omissus).
 45 Visura camerale CCIAA di TR sede azienda agricola (Omissus):
 46 B.U.R. dell'Umbria / Suppl. Ordinario n° 4/2011- artt.li 32-35.
 47 Attestato di Prestazione Energetica appartamento a sub. 2.
 48 Attestato di Prestazione Energetica appartamento a sub. 3.
 49 Attestato di Prestazione Energetica appartamento a sub. 4.
-
- 50 Schema planimetrico annessi agricoli (1=500).
 51 C.E. Comune di Orvieto 5/541- anno 1985 - per pesa stradale
 52 C.E. Comune di Orvieto in sanatoria 44/314 - anno 1996 - per rimessa mezzi agricoli e magazzino-
 f.t. della cantina.
 53 Tipo di Frazionamento Prot. 0147625 e Tipo Mappale TR 0147626 (unico per villino, rimessa
 mezzi agricoli, pesa stradale).
 54 Denuncia di fabbricato urbano (TR 0147625) unica per rimessa mezzi agricoli e pesa stradale
 (con visure, planimetrie, elaborato planimetrico, estratto di mappa).
 55 Tipo mappale TR 0147673 (unico per grotte cantina, magazzino f.t. cantina, cavità minori).
 56 Denuncia di fabbricato urbano (TR 0155423), unica per grotte cantina, magazzino f.t. cantina e
 cavità minori (con visure, planimetrie, elaborato planimetrico).
 57 Documentazione fotografica annessi agricoli a Part.IIa 209.
 58 Documentazione fotografica annessi agricoli a Part.IIa 220, graffata con 221 e 222.
-
- 59 O.M.I. (Ag. del Territorio) C. di Baschi / u.i. residenziali su Baschi centro abitato.
 60 O.M.I. (Ag. del Territorio) C. di Orvieto / u.i. residenziali in zona agricola e annessi rustici.
 61 B.I.I. (Edizione Regione Umbria) C. di Orvieto.
 62 V.A.M. (Ag. del Territorio) / terreni agricoli (tutti) C. di Orvieto.
 63 B.U.R. dell'Umbria / Suppl. Ord. n° 6 del 28/01/2015 / terreni agricoli (tutti) C. di Orvieto.
-
- 64 Visura catastale attuale di tutte le u.i. eseguite (C. di Baschi e C. di Orvieto).

Il C.T.U., esposto quanto sopra, ritiene d'aver assolto l'incarico conferitogli, rimette il mandato ricevuto rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente Relazione si compone di n° 61 pagine personalmente dattiloscritte, ed è integrata da un Fascicolo degli Allegati (costituito da n° 64) cartelle, come da elencazione seguente).

Viene consegnata per via telematica, completa de Fascicolo degli Allegati, in data 01/11/2016 al Tribunale, alla parte procedente, e a quella resistente.

Orvieto, 30/10/2016.

Ing. FRESCUCCI Silvano